

CITTA' DI VALLEFOGLIA  
(Provincia di Pesaro e Urbino)

22 GEN. 2019

PROT N° 1544  
Cat. .... Clas. .... Fas. ....



CITTÀ DI VALLEFOGLIA

## SCHEDE DI VARIANTE

SCHEDATURA DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE



COMUNE DI VALLEFOGLIA  
ADOTTATO CON DELIBERA DI  
CONSIGLIO/GIUNTA COMUNALE

N° 7 DEL 31 GEN. 2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Romano Bartolucci

RT Projects Srls

Via della Vittoria, 81/83  
61021 Cinghiale Mare (PU)  
Tel. 0541.950050 - Fax 0541.967181  
P.IVA. 02540950413

IL RESPONSABILE  
SETTORE TECNICO  
Dr. Gabriele Giorgi

- **Varianti che comportano una riduzione del consumo di suolo**  
(dalla scheda n. 1 alla scheda n. 7)
- **Varianti che comportano un aumento del consumo di suolo**  
(schede n. 8, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 17a)
- **Varianti che comportano cambio di zona**  
(dalla scheda n. 19 alla n. 40, schede 40a, 40b, 40c e 40d)
- **Varianti di aree vincolate per legge o dal PPAR**  
(schede n. 41, 42, 43, 44, 46, 47 e 48)
- **Varianti alle NTA**  
(scheda 49)

GENNAIO 2019

CITTÀ DI VALLEFOGLIA

Piazza IV Novembre, 6 – 61022 Vallefoglia (PU)

## Premessa

La presente proposta di variante al vigente PRG della Città di Vallefoglia è stata sottoposta a preventiva verifica di assoggettabilità a VAS (art. 12 D.Lgs. n. 152/2006) secondo quanto indicato ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 6 del D.Lgs. n. 152/2006 e a quanto previsto dalle linee guida regionali per la VAS (paragrafo 1.3, punto 2 della D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010).

La Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di autorità competente per il procedimento di cui sopra (in base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 6/2007), per valutare la significatività degli impatti ambientali derivanti dalla proposta di variante, ha tenuto conto dei pareri espressi dagli SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale).

Sulla base dei suddetti pareri e di valutazioni specifiche, dal punto di vista della sostenibilità ambientale degli interventi proposti, la Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di autorità competente, ha assunto come decisione finale la possibilità di indirizzare la pianificazione verso uno sviluppo sostenibile già in questa fase senza la necessità di adottare una specifica procedura di VAS a condizione che siano rispettate alcune prescrizioni.

Tali prescrizioni sono contenute nel documento conclusivo della procedura di assoggettabilità a VAS emesso dalla stessa Provincia di Pesaro e Urbino in data 30/05/2018.

La proposta di variante è stata quindi adottata dal Comune di Vallefoglia con atto di delibera del C.C. n. 19 DEL 26/06/2018. Nel periodo dei 60 giorni di legge in cui la variante è stata pubblica, sono pervenute 16 osservazioni, oltre ad una osservazione pervenuta oltre i termini stabiliti. Durante il periodo di controdeduzione alle osservazioni presentate è stato acquisito il parere n. 3556/2018 del 27/12/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche – P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino – (ai sensi dell'art. 89/2001 e dell'art. 10 della L.R. 22/2011) il cui recepimento, che contiene diversi stralci e prescrizioni sulle aree oggetto della variante, ha comportato la modifica degli elaborati scritto grafici della variante stessa. Anche il Responsabile del Settore 6 “Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata/Urbanizzazioni” del Comune di Vallefoglia, si è espresso sulle osservazioni presentate: alcune sono state accolte integralmente o parzialmente mentre le restanti sono state respinte. Anche in questo caso, le osservazioni accolte hanno comportato la modifica degli elaborati di piano.

Alla luce di tutto quanto sopra descritto **si avverte** che il presente documento denominato “SCHEDE DI VARIANTE” (già assoggettato a verifica di assoggettabilità a VAS) è stato modificato recependo in toto le prescrizioni contenute nel documento conclusivo della procedura di assoggettabilità a VAS. Ulteriori modifiche sono intervenute a causa dell'accoglimento, da parte del Responsabile del Settore 6 “Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata/Urbanizzazioni” del Comune di Vallefoglia, di alcune delle osservazioni pervenute durante la fase di pubblicazione della variante adottata nonché delle prescrizioni contenute nel parere 3556/2018 del 27/12/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche – P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino. Queste ultime modifiche, nelle schede di variante, sono contraddistinte dall' intestazione **colorata in verde**. **Per effetto del recepimento di tali prescrizioni/osservazioni alcune schede sono state eliminate** senza per altro modificare la numerazione originaria di quelle rimanenti; **con i numeri 17a, 32 (riesame), 40a, 40b e 40c, 40d, sono state aggiunte 6 nuove schede**, **altre schede hanno invece subito alcune modifiche o integrazioni** (che consistono anche nella correzione di alcuni refusi), **mentre altre ancora sono rimaste invariate**.

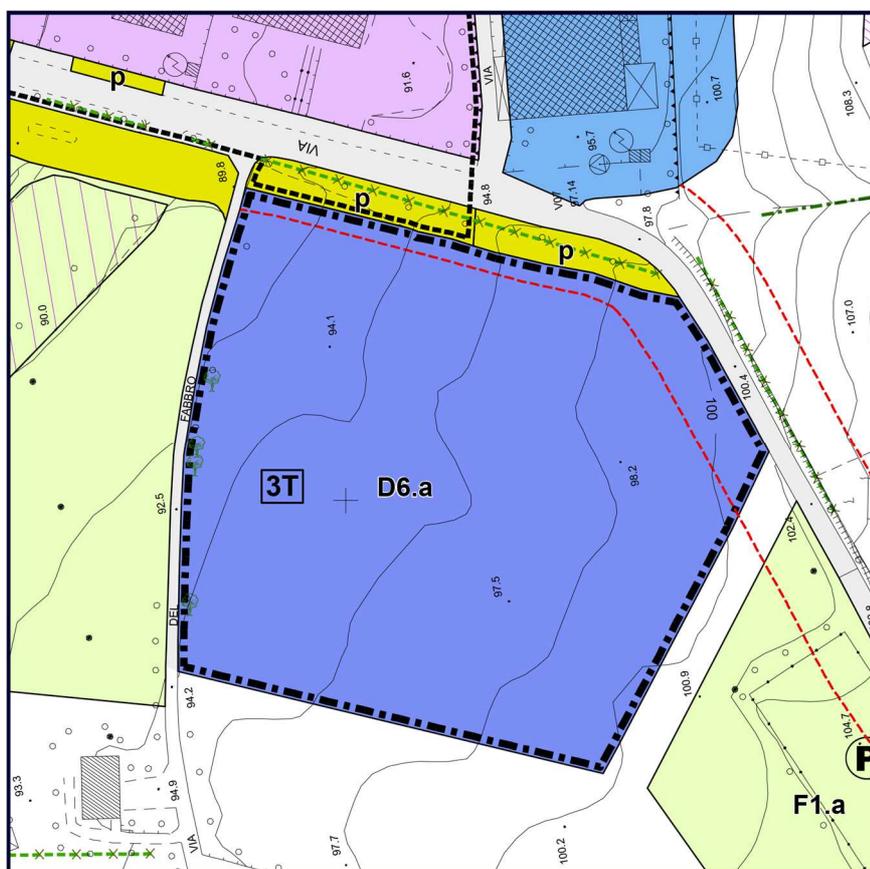
Nel dettaglio:

- **Schede invariate**  
(schede n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 19, 20, 22, 26, 30, 31, 37, 39, 43, 44);
- **Schede modificate**  
(schede n. 7, 8, 10, 12, 13, 14 (previsione stralciata), 15, 17 (previsione stralciata), 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 49);
- **Schede eliminate**  
(schede n. 9, 11, 16, 18, 32, 45).
- **Nuove schede**  
(schede n. 32 – riesame, n. 17a, 40a, 40b, 40c, 40d).

Il vigente PRG di Vallefoglia individua nella zona industriale di Talacchio una Zona D6.a destinata ad attività produttive secondarie di nuovo impianto (art. 6.7.2 delle NTA). Tale zona è attuabile attraverso apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata secondo gli indici urbanistici riferiti al Comparto 3T e contenuti nella “Tabella - A” allegata alle NTA.

Secondo i dati riportati nella “Tabella - A”, allegata alle NTA, il comparto 3T possiede una Superficie territoriale (St) pari a 30.250 mq ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 12.100 mq. La trasformazione di tale zona è inoltre soggetta al rispetto delle prescrizioni n. 47 e 48 contenute nell'allegato A delle NTA.

La Zona D6.a in oggetto è inoltre parzialmente interessata dal vincolo dettato dalla fascia di rispetto dell'esistenti via Marconi e strada del Piano.

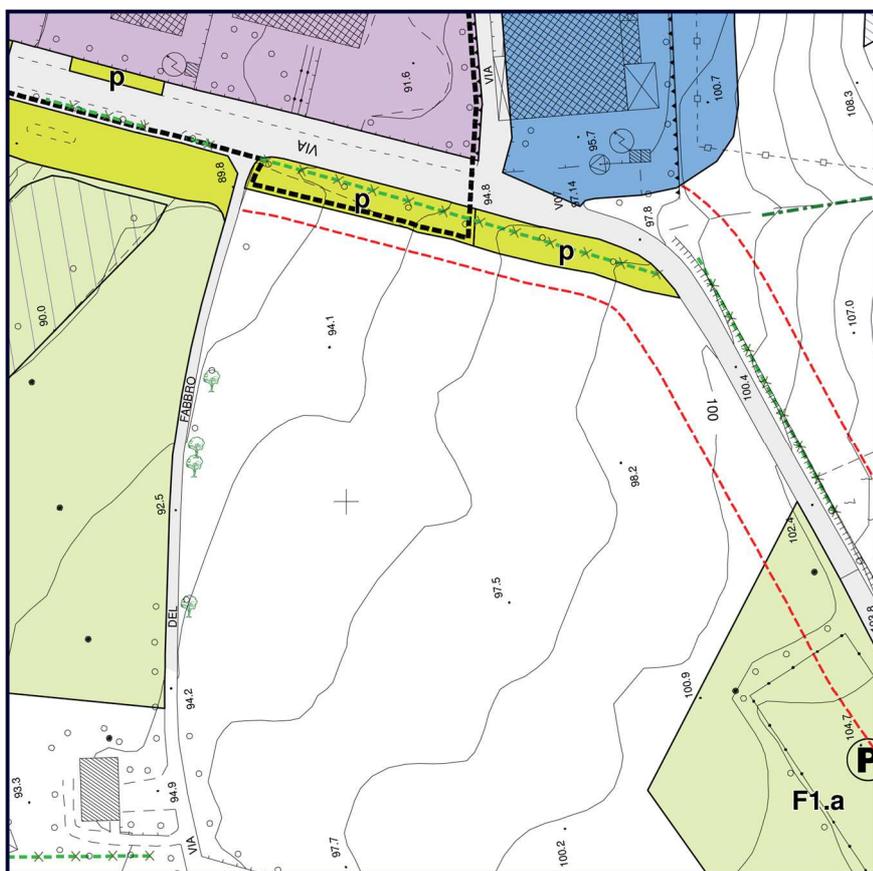


Stralcio Tavola P7 del vigente PRG



La variante consiste nello stralcio dell'attuale previsioni di piano trasformando l'attuale Zona D6.a destinata ad attività produttive secondarie di nuovo impianto (art. 6.7.2 delle NTA), in Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA). Il risultato comporta un azzeramento dell'attuale capacità edificatoria e una riduzione di suolo consumato pari ad una Superficie territoriale (St) di 29.751 mq; tale area non corrisponde ai 30.250 mq di St contenuti nella Tabella – A in quanto la misurazione, effettuata con maggior precisione con sistemi informativi geografici (GIS), risponde alla reale superficie del Comparto 3T.

Tale variante comporta la modifica della cartografia di piano e l'eliminazione delle indicazioni contenute nella "Tabella - A", allegata alle NTA, relative al Comparto 3T. Restano le prescrizioni n. 47 e 48 contenute nell'allegato A delle NTA in quanto, essendo prescrizioni di carattere generale, risultano essere valide anche per la trasformazione di altri comparti.

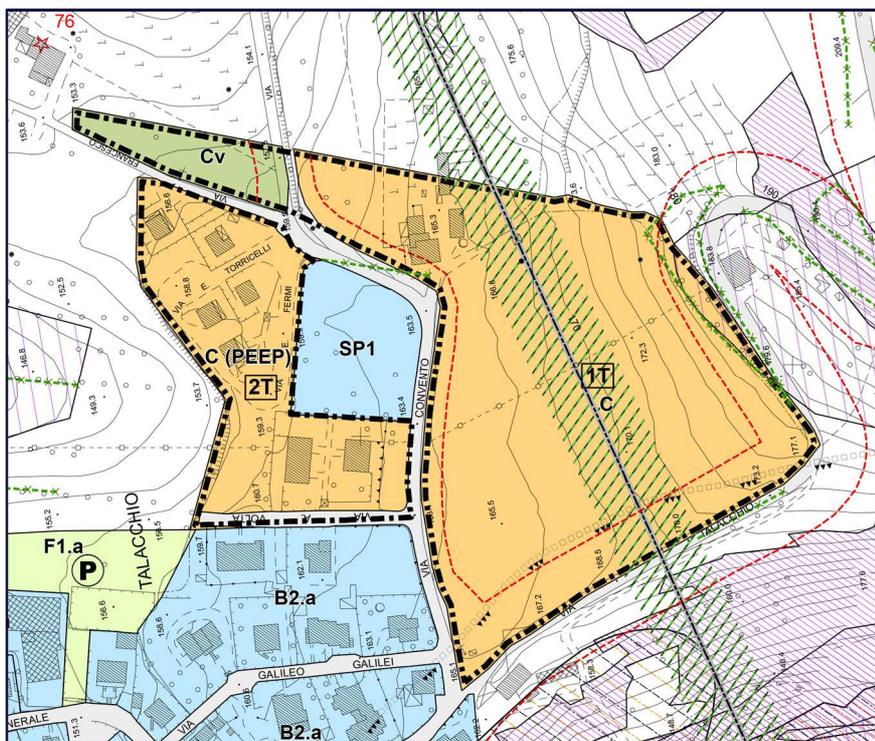


Stralcio Tavola P7 della variante proposta

Il vigente PRG di Vallefoglia individua ai margini dell'abitato di Talacchio una Zona C ad uso urbano di nuovo impianto (art. 6.5 delle NTA) con annessa Zona Cv destinata a standards (art. 3.3 delle NTA). Entrambe le zone sono ricomprese all'interno del Comparto 1T che può essere attuato attraverso apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata secondo gli indici urbanistici di riferimento contenuti nella "Tabella - A" allegata alle NTA.

Secondo i dati riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, il Comparto 1T possiede una Superficie territoriale (St) pari a 29.423 mq ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 6.300 mq. La trasformazione di tale zona è inoltre soggetta al rispetto delle prescrizioni n. 50, 52 e 64 contenute nell'allegato A delle NTA.

Il Comparto 1T risulta essere parzialmente interessato da diversi vincoli quali: fasce di rispetto stradale dettate dalle strade esistenti e confinanti con il comparto (art. 4.7.9 delle NTA), aree assoggettate a tutela ambientale – Dlgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lett. C) (art. 4.7.1 delle NTA), fascia di rispetto degli elettrodotti (art. 4.7.8 delle NTA), elementi diffusi del paesaggio agrario (art. 4.6.1 delle NTA).



Stralcio Tavola P7 del vigente PRG

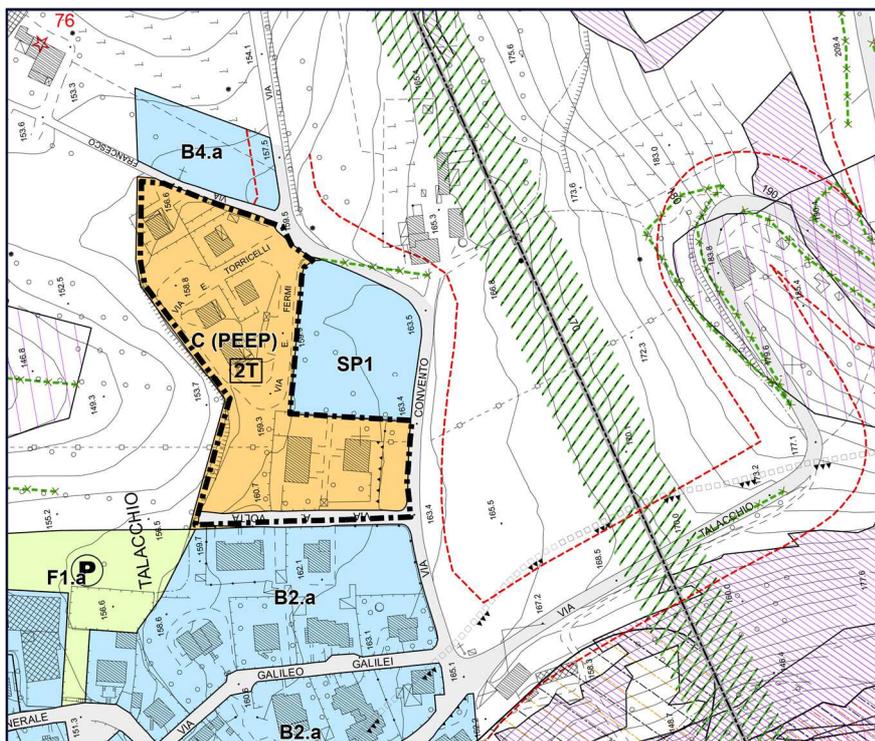


In via preliminare va sottolineato che dalle misurazioni effettuate con sistemi informativi geografici (GIS), la Superficie territoriale (St) del Comparto 1T corrisponde a 31.400 mq che risulta essere superiore ai 29.423 mq di St riportati nella “Tabella A”.

Entrando nel merito della variante, questa consiste nello stralcio delle attuali previsioni di piano trasformando l'attuale Zona C ad uso urbano di nuovo impianto (art. 6.5 delle NTA), in Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) e trasformando la Zona Cv in una Zona B4.a ad edilizia rada. In questo modo la capacità edificatoria assegnata alla vigente Zona Cv, pari a 435 mq di SUL viene mantenuta anche se viene spalmata su di una superficie territoriale maggiore a quella esistente: infatti si passa dall'attuale Superficie territoriale di 2.034 mq ad una Superficie territoriale di 2.174 mq e cioè con un aumento di 140 mq.

Il risultato complessivo porta comunque ad una riduzione di suolo consumato, che corrisponde ad un aumento di suolo agricolo, pari ad una Superficie territoriale (St) di 29.226 mq.

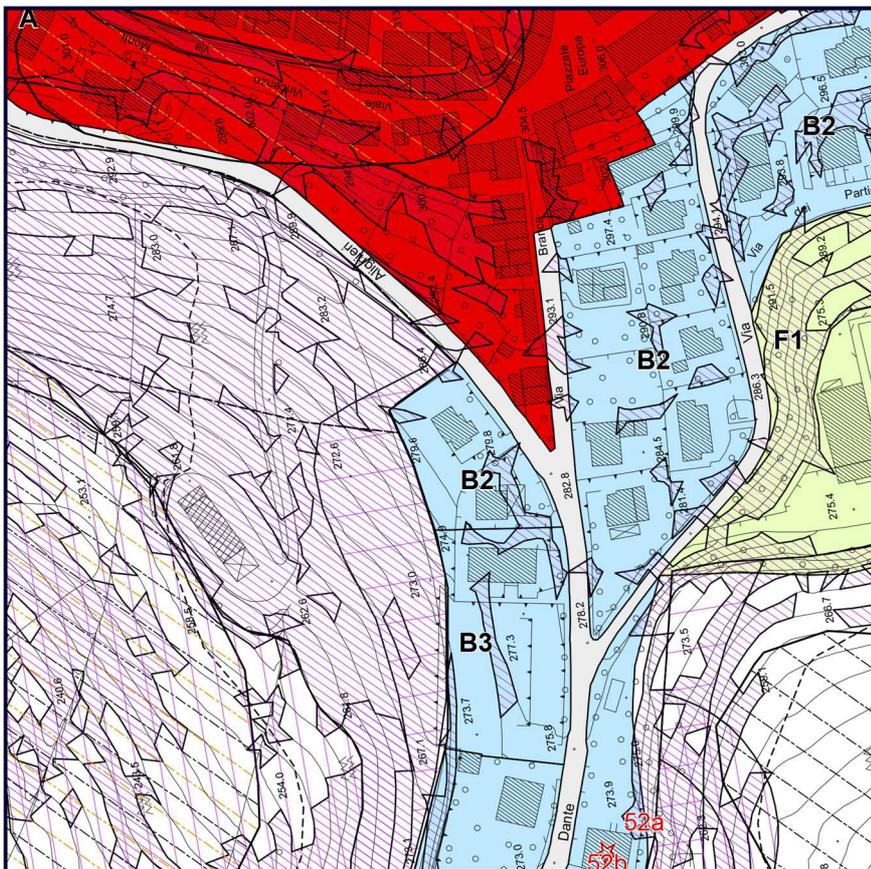
Tale variante comporta la modifica della cartografia di piano e l'eliminazione delle indicazioni contenute nella “Tabella - A”, allegata alle NTA, relative al Comparto 1T. Resta la prescrizione n. 50 in quanto, essendo prescrizioni di carattere generale, risulta essere valida anche per la trasformazione di altri comparti mentre, la prescrizione n. 52 viene modificata stralciando al suo interno i contenuti riferiti al Comparto 1T. La prescrizione n. 64 viene invece eliminata.



Stralcio Tavola P7 della variante proposta

All'interno delle vigenti cartografie del PRG di Vallefoglia, in corrispondenza dei mappali n. 414 e 573 del Foglio 12 di Sant'Angelo in Lizzola, vi ricadono parzialmente due zone ad uso urbano di completamento B e più specificatamente una Zona B2 a bassa densità edilizia e una Zona B3 a media densità edilizia. Tali zone sono ubicate a ridosso del centro storico di Sant'Angelo in Lizzola.

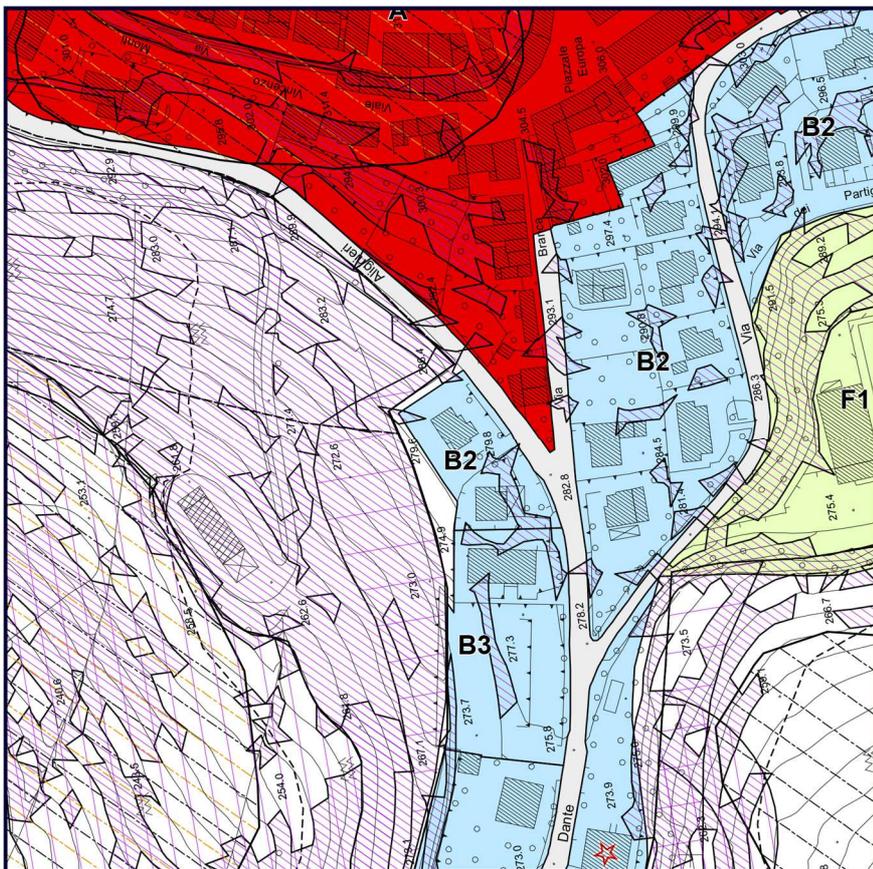
La porzione di queste due zone, ricadenti all'interno delle citate proprietà catastali, sono interessate marginalmente dal vincolo di versante (art. 4.3.1.3 delle NTA).



Stralcio Tavola P1 del vigente PRG

In questo caso la variante proposta comporta lo stralcio parziale della Zona B2 a bassa densità edilizia (mappale 414 parte) e della Zona B3 a media densità edilizia per la porzione di superficie ricadente all'interno delle proprietà censite al catasto urbano con i mappali 414 e 573 del Foglio 12 di Sant'Angelo in Lizzola.

Le superfici stralciate dalle due zone ad uso urbano di completamento B viene trasformata in Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA), comportando così una piccola riduzione di suolo consumato pari ad una Superficie territoriale (St) di 479 mq.

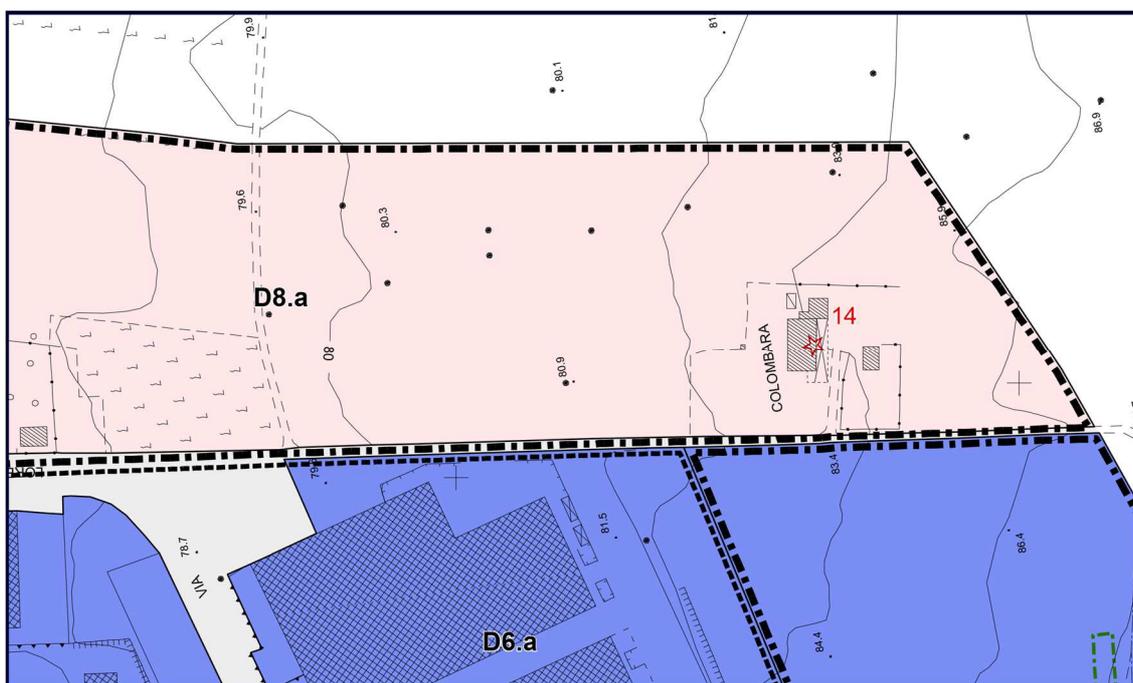


Stralcio Tavola P1 della variante proposta

Il vigente PRG di Vallefoglia individua nella zona industriale di Talacchio una Zona D8.a destinata ad attività produttive terziarie di nuovo impianto (art. 6.7.5 delle NTA). Tale zona è attuabile attraverso apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata secondo gli indici urbanistici riferiti al Comparto 8T e contenuti nella “Tabella - A” allegata alle NTA.

Secondo i dati riportati nella “Tabella - A”, allegata alle NTA, il comparto 8T possiede una Superficie territoriale (St) pari a 73.200 mq ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 36.600 mq. La trasformazione di tale zona è inoltre soggetta al rispetto delle prescrizioni n. 47 e 49 contenute nell'allegato A delle NTA.

La Zona D8.a in oggetto è inoltre parzialmente interessata dal vincolo dettato dalla presenza, al suo interno, di un edificio storico extraurbano (art. 4.3.3.2 NTA).



Stralcio Tavola P7 del vigente PRG

OMOGENIZZAZIONE P.R.G. 2017

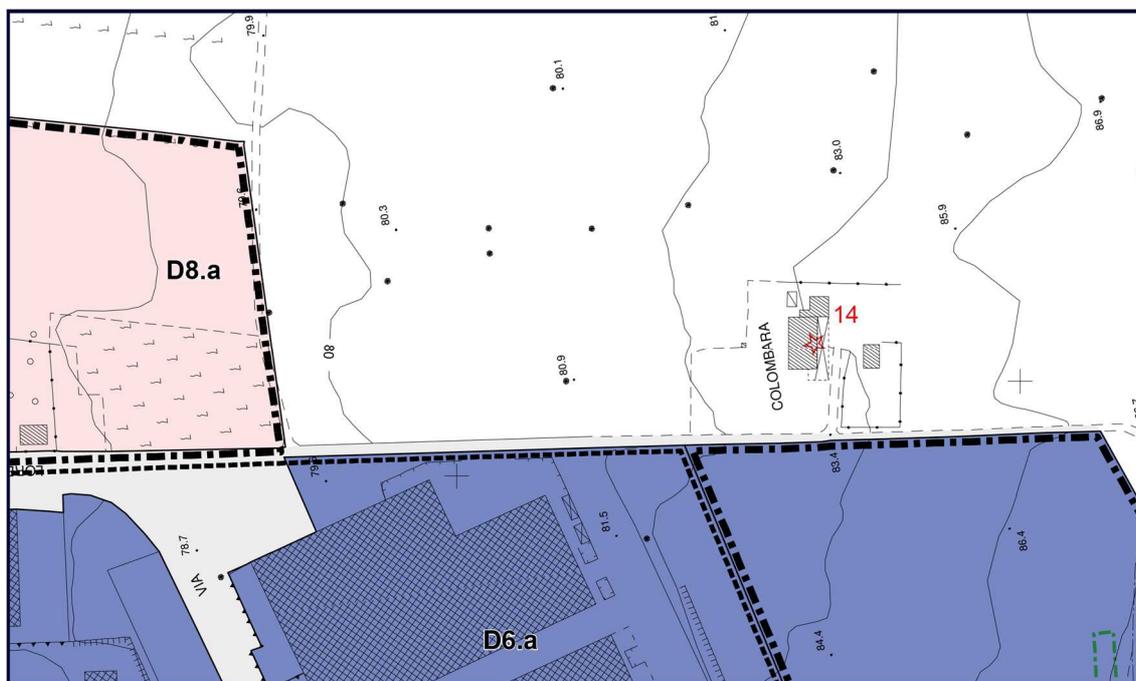
TABELLA A  
ZONA DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |                         |        |                                  |   |                  |                       |        |                             |                               |                          |                      |                       | USI DEL TERRITORIO                   |     |     |     |     |     | INTERVENTO PUBBLICO |     |     |     | ALTRE INFORMAZIONI |      |                              | PRESCRIZIONI |                              |                                  |  |  |   |   |       |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------|--------|----------------------------------|---|------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|---------------------|-----|-----|-----|--------------------|------|------------------------------|--------------|------------------------------|----------------------------------|--|--|---|---|-------|
|                     | LOCALITÀ                         | SUPERFICIE TERRITORIALE |        | SUPERFICIE UTILE LORDA (Su + Sa) |   | SUPERFICIE UTILE | SUPERFICIE ACCESSORIA | VOLUME | INDICE DI COPERTURA (Sc/Sr) | ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI | Distacco tra gli edifici | Distacco dai confini | Distanza dalle strade | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | US1 | US2 | US3 | US4 | US5 | US6                 | US7 | US8 | US9 | US10               | US11 | QUOTA DESTINATA A P.E.P. [%] |              | QUOTA DESTINATA A P.I.P. [%] | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA [%] | INTERFERENZA CON AREE TUTELE / VINCOLATE | ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONI IN CORSO |   |   |       |
| TALACCHIO           | BT                               | PT                      | 73.200 | 36.500                           | 7 | 7                | 150.000               | 0,10   | 12,50                       | 12,00                         | 6,00                     | 12,00                | 4                     | /                                    | /   | /   | /   | /   | /   | /                   | /   | /   | /   | /                  | /    | /                            | /            | /                            | /                                | /  | /  | / | / | 47,46 |

In via preliminare va sottolineato che dalle misurazioni effettuate con sistemi informativi geografici (GIS), la Superficie territoriale (St) del Comparto 8T corrisponde a 77.769 mq che risulta perciò essere superiore ai 73.200 mq di St riportati nella "Tabella A". Alla luce di tale verifica sono stati ricalcolati, in proporzione, i valori relativi alla capacità edificatoria concessa al Comparto 8T.

Ciò premesso si rileva che la variante consiste nello stralcio parziale dell'attuale previsione di piano trasformando l'attuale Zona D8.a destinata ad attività produttive terziarie di nuovo impianto (art. 6.7.5 delle NTA), in Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA) ed il conseguente ridimensionamento del limite del Comparto 8T. Il risultato comporta una riduzione di suolo consumato pari ad una Superficie territoriale (St) di 28.090 mq ed una conseguente riduzione dell'attuale capacità edificatoria. Nello specifico la Superficie territoriale (St) del Comparto 8T rimanente è di 49.679 mq, mentre la Superficie Utile Lorda (SUL) residua è di 23.380 mq ed il relativo Volume residuo pari a 102.208 mq.

Tale variante comporta la modifica della cartografia di piano e delle indicazioni dei principali indici urbanistici contenuti nella "Tabella - A", allegata alle NTA, relative al Comparto 8T. Restano le prescrizioni n. 47 e 49 contenute nell'allegato A delle NTA in quanto, essendo prescrizioni di carattere generale, risultano essere valide anche per la trasformazione di altri comparti.

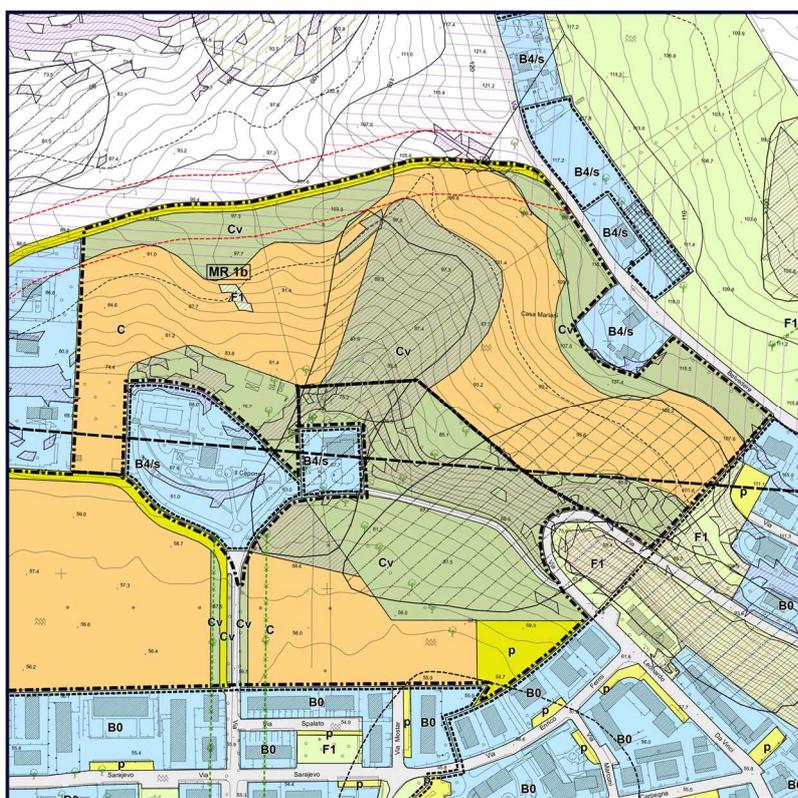


Stralcio Tavola P7 della variante proposta



Il vigente PRG di Vallefoglia individua nella frazione di Montecchio un'ampia Zona ad uso urbano di nuovo impianto C (art. 6.5 delle NTA); tale zona, facente parte del Comparto MR 1b, è attuabile attraverso apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata secondo gli indici urbanistici riferiti al Comparto e contenuti nella "Tabella - A" allegata alle NTA. All'interno di tale Comparto il PRG individua delle aree ove è prevista la concentrazione delle zone a verde da destinare a standards (Zone Cv – art. 3.3 delle NTA) e una piccola Zona F1 (art. 6.9.1 delle NTA) in corrispondenza di un'area di versante. Secondo i dati riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, il comparto MR 1b possiede una Superficie territoriale (St) pari a 83.835 mq ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 14.000 mq.

La Zona del Comparto MR1b è inoltre parzialmente interessata da diversi vincoli quali: a) Fascia di rispetto stradale (art. 4.7.9 delle NTA), b) Area in dissesto P1 – PAI Regione Marche (art. 4.9 delle NTA), c) Aree con pendenza superiore al 30% – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.3 delle NTA), d) Aree geologicamente instabili - Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.4 delle NTA), e) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA), f) Ambito di tutela dei crinali – Tutela diffusa del PPAR (art. 4.5.1.1 delle NTA)



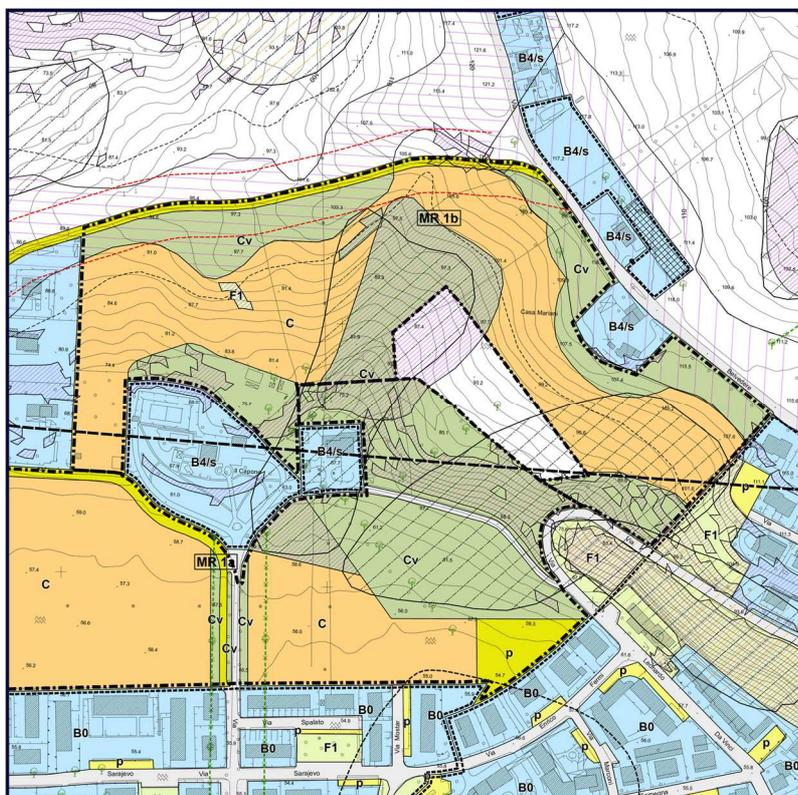
Stralcio Tavola P3 del vigente PRG



In via preliminare va sottolineato che dalle misurazioni effettuate con sistemi informativi geografici (GIS), la Superficie territoriale (St) del Comparto MR 1b corrisponde a 83.594 mq che risulta perciò essere inferiore ai 83.835 mq di St riportati nella “Tabella A”. Alla luce di tale verifica sono stati ricalcolati, in proporzione, i valori relativi alla capacità edificatoria concessa al Comparto MR 1b.

Ciò premesso si rileva che la variante consiste nello stralcio parziale del Comparto MR 1b eliminando una porzione delle vigenti Zona Cv e Zona C trasformandole in Zona E ad uso agricolo (art. 6.8 delle NTA). Il risultato comporta un ridimensionamento del Comparto MR 1b e una contestuale riduzione di suolo consumato pari ad una Superficie territoriale (St) di 8.228 mq ed una conseguente riduzione dell’attuale capacità edificatoria. Nello specifico la Superficie Utile Lorda (SUL) residua è di 12.586 mq. In questo modo sono stati rispettati gli originari indici edificatori.

Tale variante comporta la modifica della cartografia di piano e delle indicazioni dei principali indici urbanistici contenuti nella “Tabella - A”, allegata alle NTA, relative al Comparto MR 1b.



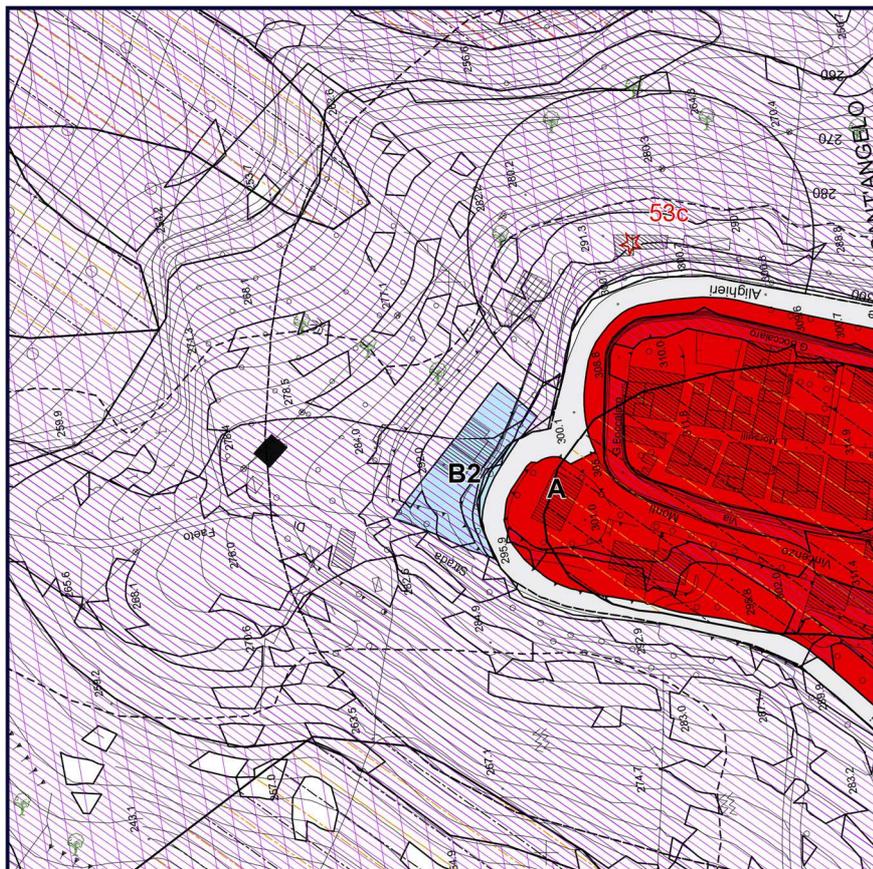
Stralcio Tavola P3 della variante proposta

TABELLA A  
 ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |                   |                             |        |        |           |     |      |      |       | USI DEL TERRITORIO |      |    |     |    |                                      |     |     |     |     | INTERVENTO PUBBLICO |     | ALTRE INFORMAZIONI |     | PRESCRIZIONI |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |                          |                          |                              |  |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------------------|--------|--------|-----------|-----|------|------|-------|--------------------|------|----|-----|----|--------------------------------------|-----|-----|-----|-----|---------------------|-----|--------------------|-----|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|--|
|                     | LOCALITÀ                         | NOMENCLATURA AREA | RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE | St     | SuL    | SuL + SaJ | SuT | Sa   | V    | Ic    | Hmax               | DR   | Dc | Dis | N° | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | UR1 | UR2 | UR3 | UR4 | UR5                 | UR6 | UR7                | UR8 |              | UR9  | UR10 | UR11 | UR12 | UR13 | UR14 | UR15 | UR16 | UR17 | UR18 | UR1 | UR2 | UR3 | UR4 | UR5 | UR6 | UR7 | UR8 | UR9  | UR10 | UR11 | US1 | US2 | US3 | US4 | US5 | US6 | US7 | US8 | US9  | US10 | US11 | QUOTA DESTINATA A P.E.P. | QUOTA DESTINATA A P.I.P. | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA | INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE |
| MONTECCHIO          | MR 1b                            | P3                | 75,366                      | 12,586 | 10,069 | 2,517     | /   | 0,30 | 7,50 | 12,00 | 6,00               | 6,00 | 2  |     |    |                                      | UR1 | UR2 | UR3 | UR4 | UR5                 | UR6 | UR7                | UR8 | UR9          | UR10 | UR11 | UR12 | UR13 | UR14 | UR15 | UR16 | UR17 | UR18 | UR1  | UR2 | UR3 | UR4 | UR5 | UR6 | UR7 | UR8 | UR9 | UR10 | UR11 | US1  | US2 | US3 | US4 | US5 | US6 | US7 | US8 | US9 | US10 | US11 | 5,00 | /                        | /                        | /                            | /  |

Il vigente PRG di Vallefoglia, in corrispondenza del mappale n. 382 del Foglio 12 di Sant'Angelo in Lizzola, individua una zona ad uso urbano di completamento B e più specificatamente una Zona B2 a bassa densità edilizia. Tale zona è ubicata a ridosso del centro storico di Sant'Angelo in Lizzola.

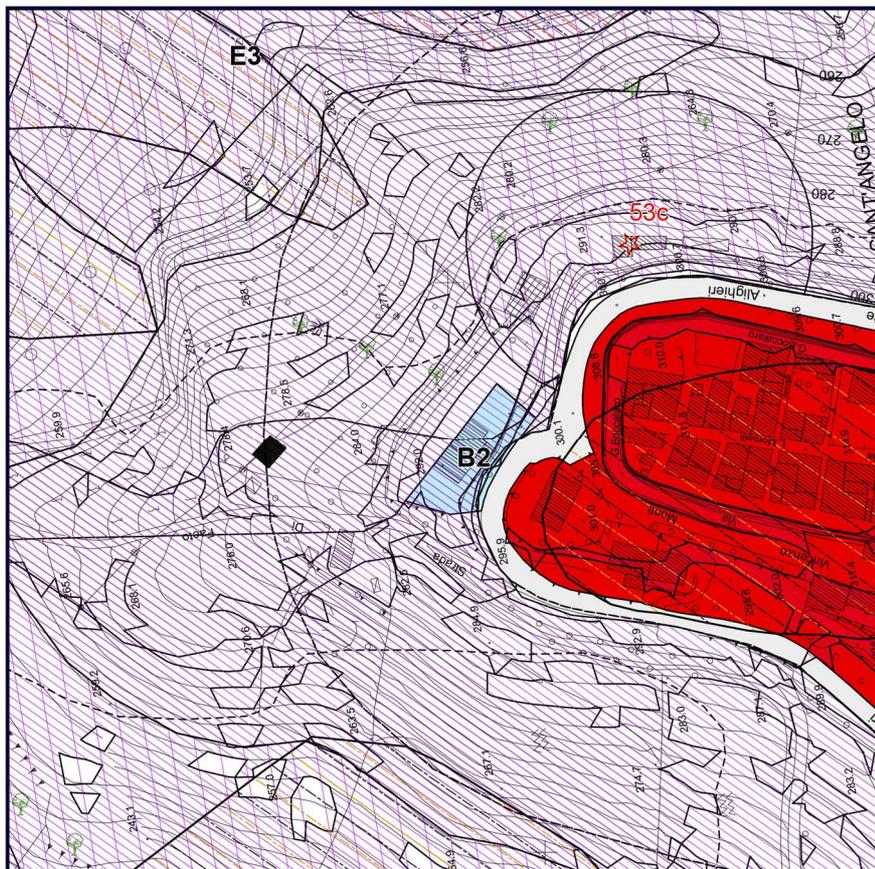
L'intera Zona B2 ricade integralmente all'interno dell'ambito di tutela del centro storico di Sant'Angelo in Lizzola – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.3.1 delle NTA) e in modo parziale è interessata dai seguenti ed ulteriori vincoli: a) Ambito di tutela dei crinali – Tutela integrale del PPAR (art. 4.3.1.2 delle NTA), b) Aree con pendenza superiore al 30% – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.3 delle NTA).



Stralcio Tavola P1 del vigente PRG

In questo caso la variante proposta comporta lo stralcio parziale della Zona B2 a bassa densità edilizia e della per la porzione di superficie ricadente all'interno della proprietà censita al catasto urbano con il mappale 382 del Foglio 12 di Sant'Angelo in Lizzola.

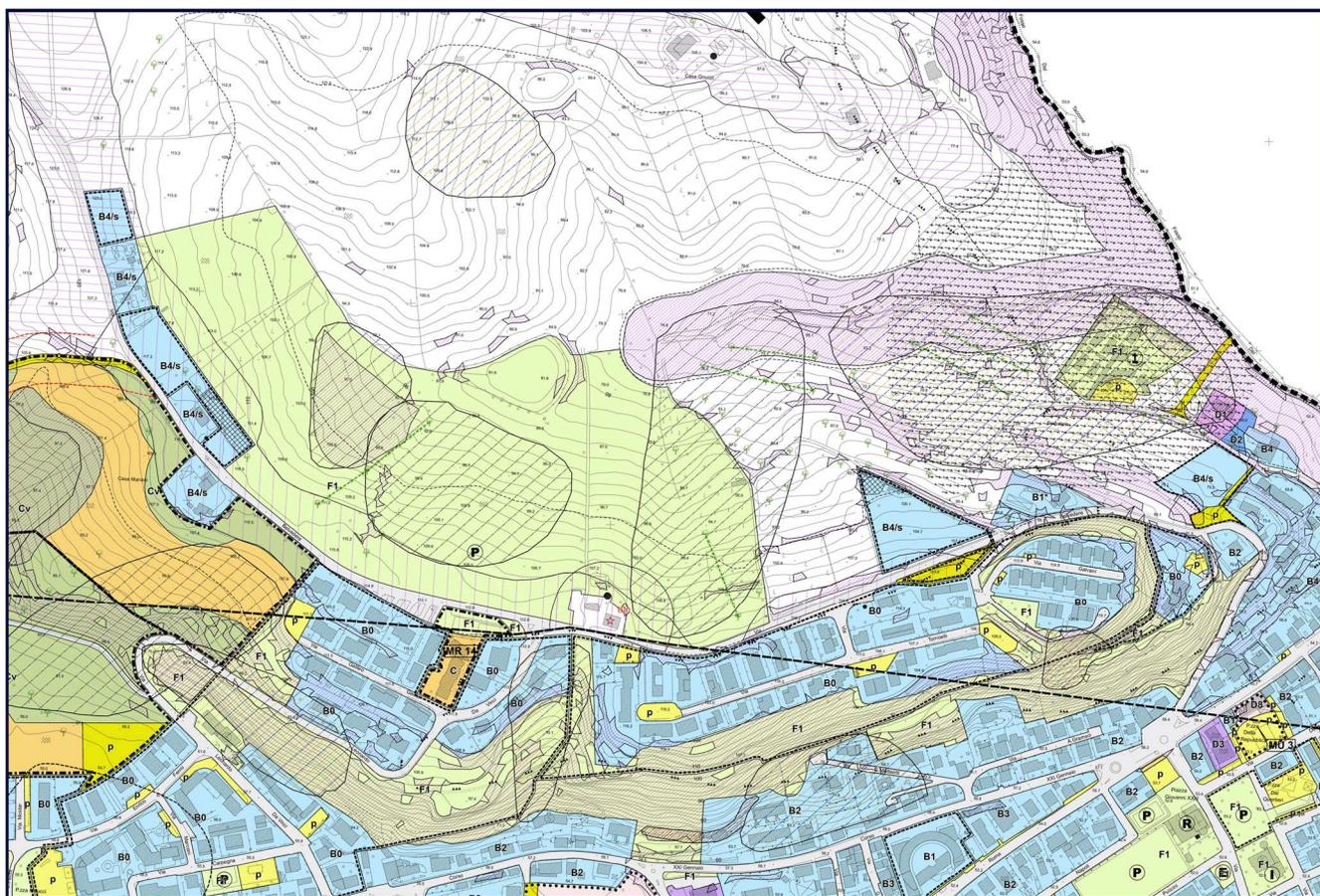
Le superficie stralciata della zona ad uso urbano di completamento B viene trasformata in Zona ad uso agricolo E3 di valorizzazione delle risorse storico culturali del paesaggio (art. 6.8.2.3 delle NTA), comportando così una piccola riduzione di suolo consumato pari ad una Superficie territoriale (St) di 306 mq



Stralcio Tavola P1 della variante proposta

L'area interessata da questa variante è classificata nel vigente PRG di Vallefoglia, come Zona F1 per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1 delle NTA). Ubicata sul monte di Montecchio ha una Superficie territoriale di 127.345 mq.

Sulla Zona F1 insistono diversi vincoli quali: a) Ambito di tutela dei crinali – Tutela diffusa del PPAR (art. 4.5.1.1 delle NTA), b) Area in dissesto P1 – PAI Regione Marche (art. 4.9 delle NTA), c) Aree con pendenza superiore al 30% – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.3 delle NTA), d) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA), e) Aree geologicamente instabili – Tutela integrale del PPAR (art. 4.3.1.4 delle NTA), f) Ambito di tutela dei crinali – Tutela provvisoria del PPAR (art. 4.1 delle NTA).



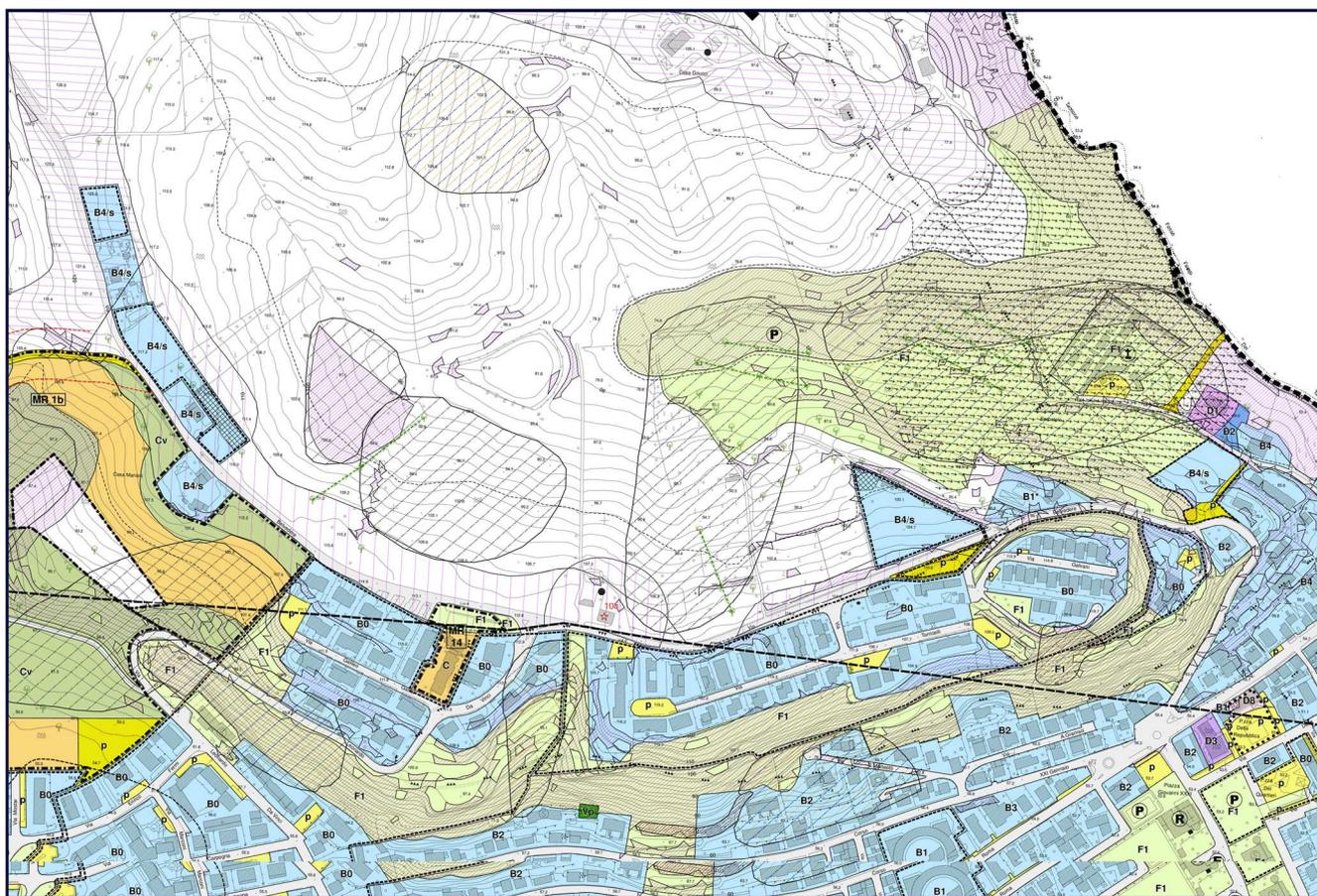
Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

La variante proposta rientra nell'ambito della valorizzazione del territorio comunale così come indicato nelle Linee Guida di programmazione politica amministrativa per la redazione della variante generale del PRG.

La modifica proposta consiste nella traslazione di una vigente zona F1 per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1 delle NTA), ubicata sul monte di Montecchio, per ubicarla su un'area ad essa adiacente. La motivazione di tale scelta è dettata dalla necessità di creare un parco urbano che sia a più stretto contatto con il principale nucleo abitato di Montecchio ed in corrispondenza di alcuni segni della memoria storica locale come la presenza di una vecchia sorgente sulfurea, il passaggio del limite della linea Gotica, ecc.

Tale variante comporta la modifica alle vigenti tavole di PRG. Inoltre la traslazione della Zona F1 ha inevitabilmente prodotto una sua ridefinizione formale e dimensionale. Infatti la vigente Zona F1 avente una Superficie territoriale (St) pari a 127.345 mq, si riduce ad una Superficie territoriale (St) di 102.628 mq. Ciò comporta una considerevole riduzione di suolo consumato pari a di 24.717 mq. che torna ad essere Zona ad uso agricolo E (art. 6.8.1 delle NTA).

Sulla "nuova" Zona F1 permangono comunque diversi vincoli che ne limitano la sua trasformazione come: a) Ambito di tutela cimiteriale (art. 4.7.2 delle NTA), b) Area in dissesto P1 e P2 – PAI Regione Marche (art. 4.9 delle NTA), c) Aree con pendenza superiore al 30% – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.3 delle NTA), d) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA), e) Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142 lett. C) (art. 4.7.1 delle NTA), f) Ambito di tutela dei crinali – Tutela provvisoria del PPAR (art. 4.1 delle NTA).

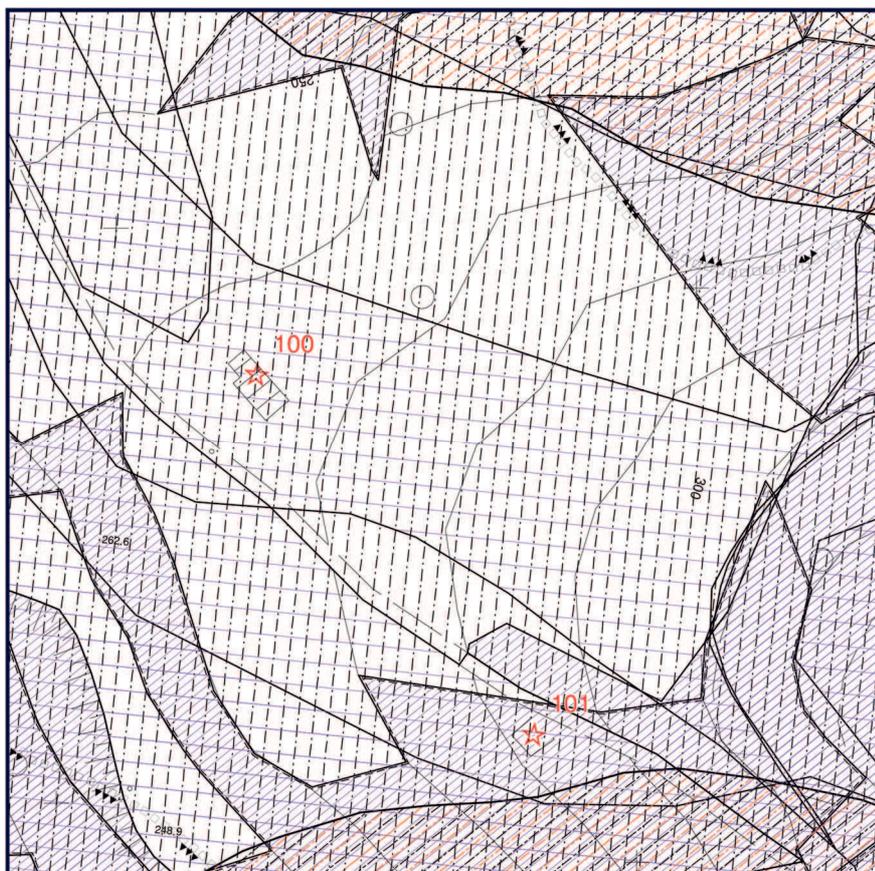


Stralcio Tavola P3 della variante proposta

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Rispetto ai contenuti della variante proposta (già modifica a seguito di prescrizioni recepite durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante), il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta, solo ed esclusivamente, la modifica del comma 3 relativo all'art. 6.9.1. delle NTA al quale viene aggiunto in seguente periodo: *“A tutta la zona destinata a Parco urbano, localizzata in località Montecchio in prossimità del cimitero, non viene attribuita alcuna capacità edificatoria.”*

In prossimità del cimitero ubicato sul monte di Colbordolo, il vigente PRG di Vallefoglia individua un'ampia Zona ad uso agricolo E (art. 6.8.1 delle NTA). In particolare l'area oggetto della variante è parzialmente ricompresa all'interno dei mappali n. 53 e 98 del Foglio 14 di Colbordolo e del Mappale n. 285 del Foglio 13 sempre di Colbordolo.

La zona in questione è interessata da diversi vincoli derivanti da norme o leggi statali e dall'adeguamento del PRG al PPAR. Più in dettaglio sull'area insistono i seguenti vincoli: a) Ambito di tutela orientata dei crinali (art. 4.4.1.1 delle NTA), b) Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.3 delle NTA), c) Aree boschive (Dlgs. 42/2004 art. 142, lett. g)).

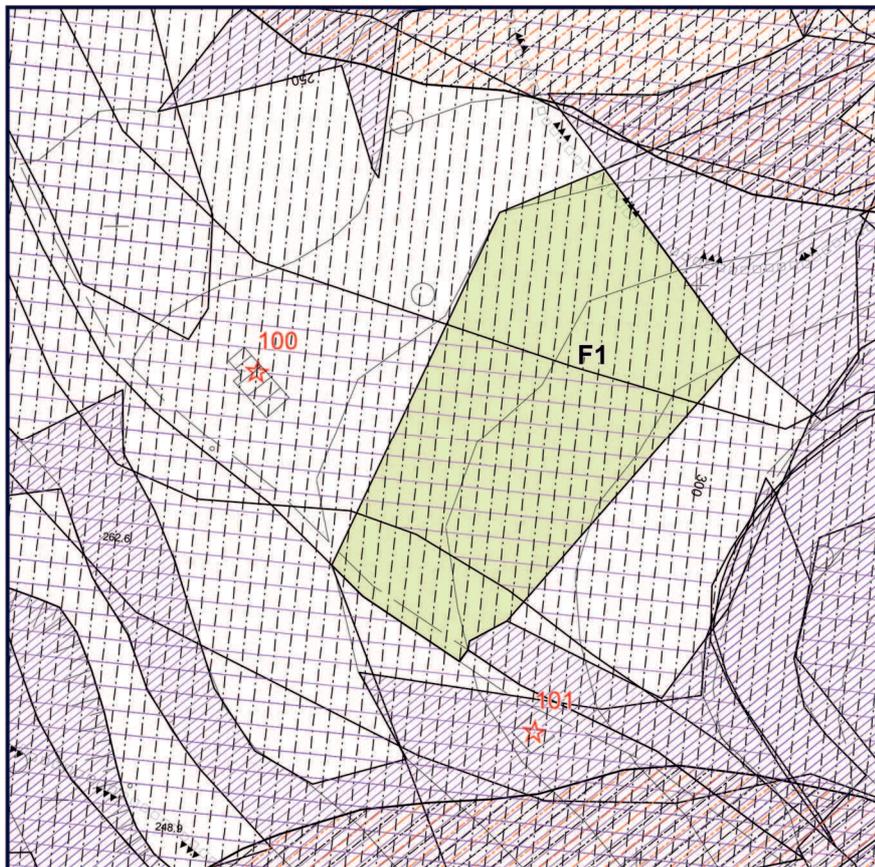


Stralcio Tavola P8 del vigente PRG

La presente variante urbanistica rientra nell'ambito della valorizzazione del territorio ai fini turistici.

Tale variante consiste nell'inserimento di una nuova Zona F1 per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1 delle NTA) senza alcuna caratterizzazione funzionale in sostituzione di una porzione di Zona ad uso agricolo E (art. 6.8.1 delle NTA). La Superficie territoriale (St) della nuova zona è pari a 12.102 mq comportando così una riduzione di suolo ad uso agricolo.

Considerato che in tale località non vi è la possibilità di collegarsi ad alcun impianto di trattamento depurativo per lo smaltimento delle acque reflue, pertanto per la trasformazione dell'area dovranno essere realizzati autonomi sistemi di smaltimento delle acque reflue nel rispetto delle norme vigenti. Tale prescrizione viene inserita all'interno delle NTA all'art. 6.9.1 con l'introduzione del nuovo comma 7 che recita: - "a) Per la trasformazione dell'area dovranno essere realizzati autonomi sistemi di smaltimento delle acque reflue nel rispetto delle norme vigenti (D.Lgs. 152/06). Si evidenzia inoltre che la località Monte di Colbordolo non è servita da alcuna rete di gas pubblica".

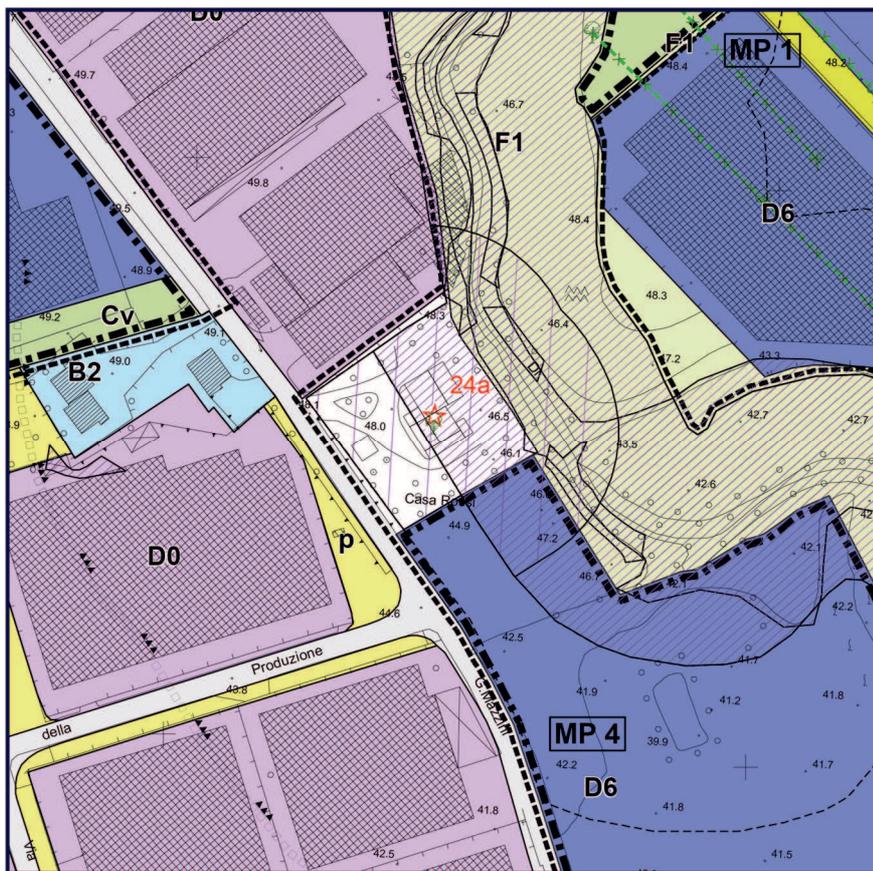


Stralcio Tavola P8 della variante proposta

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Rispetto ai contenuti della variante proposta (già modifica a seguito di prescrizioni recepite durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante), il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta, solo ed esclusivamente, l'inserimento delle indicazioni contenute nelle lettere dalla b) alla g), al comma 7.1., dell'articolo 6.9.1 delle NTA.

Il vigente PRG di Vallefoglia individua una piccola Zona ad uso agricolo E ubicata lungo la via Mazzini e a ridosso del fosso del Taccone sulla quale insiste un vecchio edificio rurale. L'area e il relativo fabbricato sono ricompresi all'interno dei mappali 125, 2905, 1625, 1623, 1627, 1540 e 1541 del foglio 6 di Sant'Angelo in Lizzola.

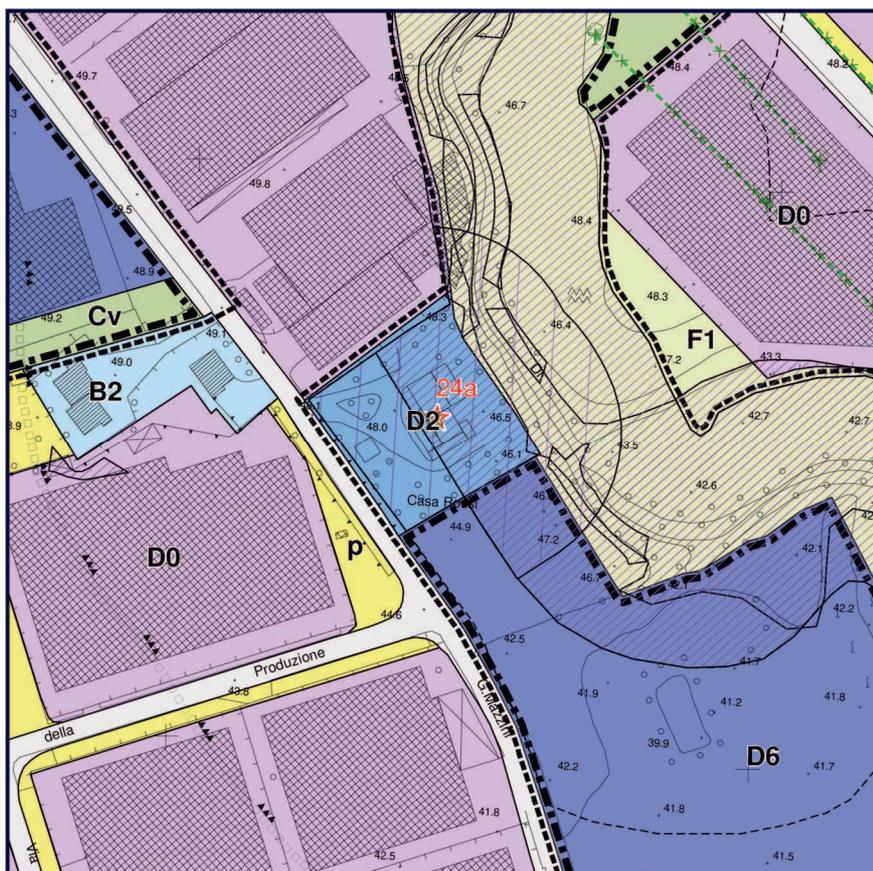
L'edificio insistente sull'area risulta essere tutelato come manufatto storico e censito con il n. 24a nella "Tabella B" dell'allegato B delle NTA. Per tale edificio è individuato un ambito di tutela diffusa (art. 4.5.2.2 delle NTA) di 50 metri a partire dalle murature esterne del fabbricato. Internamente all'area insistono i seguenti ulteriori vincoli: a) Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142, lett. c), b) Ambito di tutela dei corsi d'acqua – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.1 delle NTA), c) Ambito di tutela dei corsi d'acqua – Tutela provvisoria di PPAR (art. 4.1 delle NTA), d) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA).



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

La variante proposta comporta l'inserimento di una nuova Zona D2 produttiva secondaria di completamento (art. 6.6.4. delle NTA) in sostituzione della vigente Zona ad uso agricolo E (art. 6.8.1 delle NTA). L'inserimento di tale nuova zona, avente una Superficie territoriale (St) di 3.463 mq. comporta una riduzione di suolo ad uso agricolo. La volontà progettuale è quella di recuperare il fabbricato storico esistente censito nella "Tabella A" rifunzionalizzandolo in un'attività a servizio delle attività industriali e artigianali contigue. Tale scelta è stata maturata valutando lo stato di degrado attuale in cui versa l'immobile vincolato; degrado determinato essenzialmente dal fenomeno di totale abbandono.

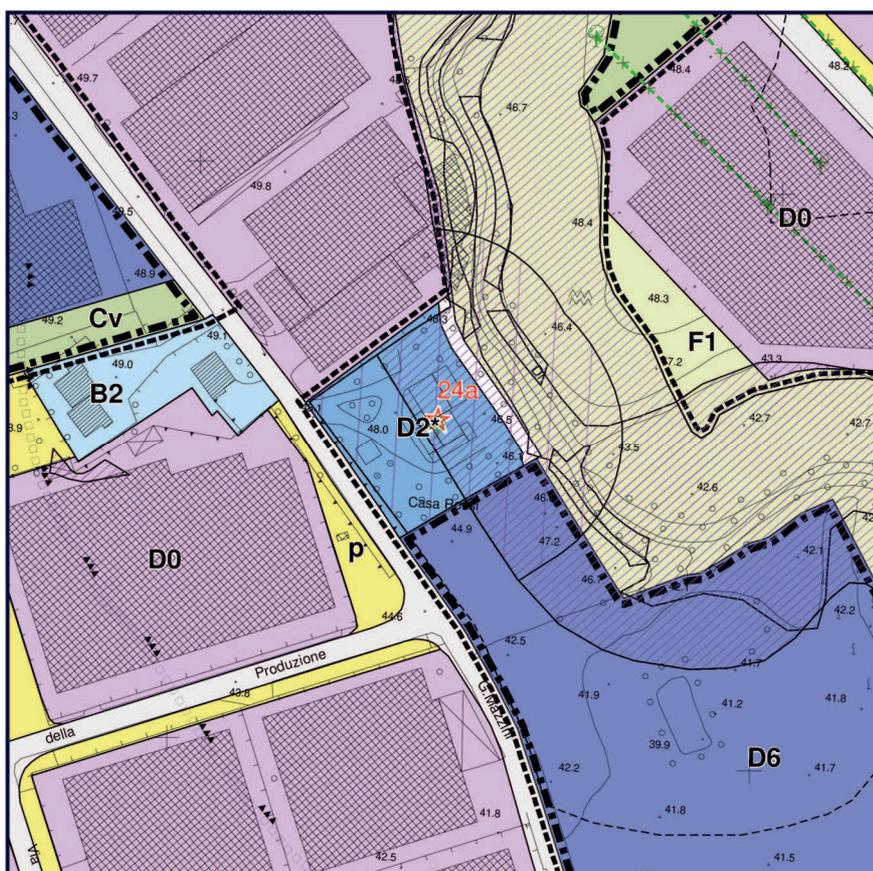
- a) Per attuare tale proposta, la variante comporta la necessità di modificare la "Tabella B", allegata alle NTA, nella quale viene inserita la possibilità di intervenire sull'immobile esistente anche attraverso la Ristrutturazione Edilizia (RE). Sempre nella "Tabella B", collegata al fabbricato in oggetto, vengono inserite la prescrizione n. 1 e la nuova prescrizione n. 7 che recita: - "a) Gli eventuali nuovi interventi permessi all'interno della zona in cui insiste l'edificio dovranno mantenere le superfici permeabili esistenti per una quota non inferiore al 70%. Si dovrà inoltre conservare la vegetazione esistente, ad eccezione delle essenze infestanti, al fine di preservare il valore di connessione con la rete ecologica del corso d'acqua e il miglioramento della qualità dell'aria; b) Lo scarico in pubblica fognatura delle acque reflue nell'esistente collettore che passa antistante all'area lungo la via Mazzini, sarà possibile quando l'ampliamento dell'impianto di depurazione di Montecchio sarà entrato in esercizio. La zona risulta essere servita da una linea di gas metano in media pressione esistente lungo la via Mazzini. Relativamente alle acque meteoriche, queste potranno essere convogliate e scaricate nel limitrofo corso d'acqua fosso del Taccone. La realizzazione dell'intervento comporta la necessità di potenziare l'esistente linea del servizio idrico che passa lungo la via Mazzini, dal civico n. 69 fino all'incrocio con via della Produzione."



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Rispetto ai contenuti della variante proposta (già modificata a seguito di prescrizioni recepite durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante), il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta:

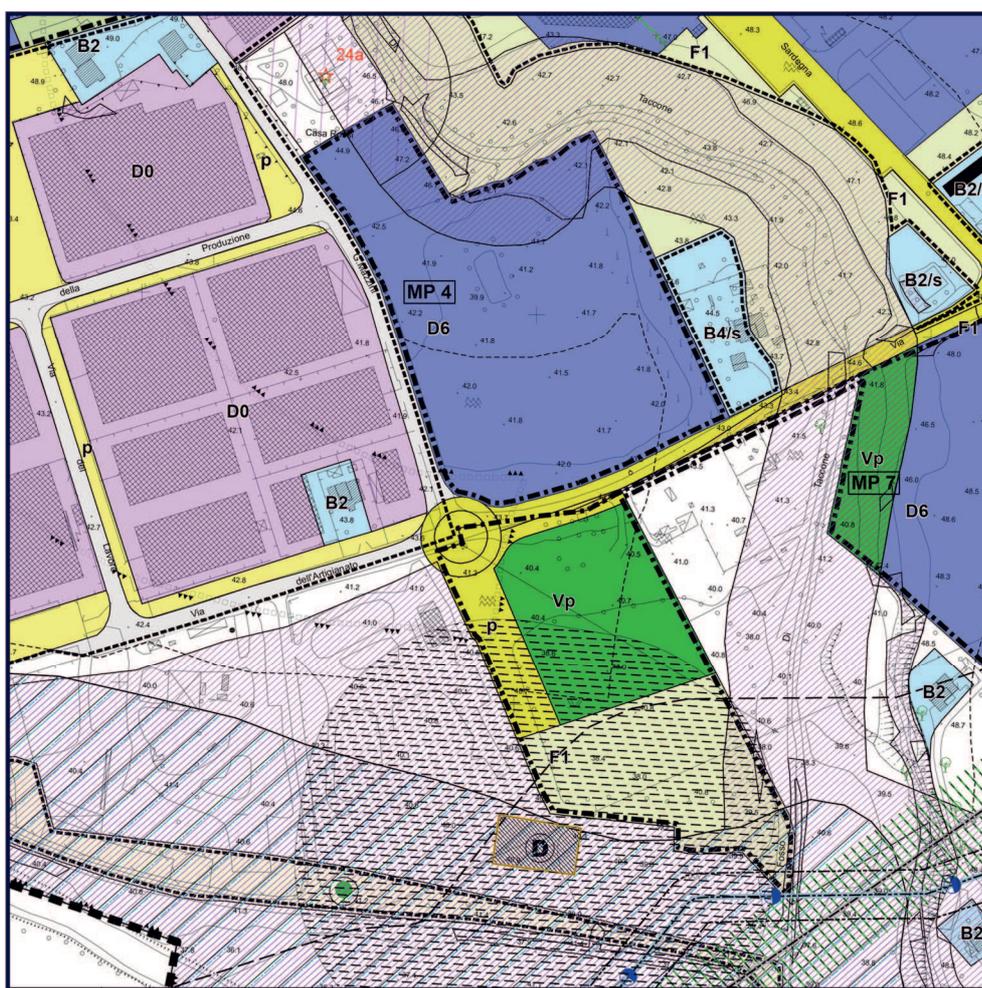
- La modifica della nomenclatura della zona che passa da Zona D2 produttiva secondaria di completamento (art. 6.6.4. delle NTA), a Zona D2\* produttiva secondaria di completamento soggetta a prescrizioni specifiche (art. 6.6.4., comma 4, lettera b) delle NTA);
- La modifica dell'art. 6.6.4 delle NTA con l'inserimento della lettera b) al comma 4;
- La modifica della superficie territoriale (St) della zona che da 3.463 mq diventa di 3.133 mq. La parte stralciata di 330 mq torna ad avere l'originaria destinazione (Zona E).



Stralcio Tavola P3 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni

Nella frazione di Montecchio, ubicato in prossimità del corso d'acqua del fiume Foglia, si trova il depuratore comunale. L'edificio e le sue pertinenze sono censite catastalmente al Foglio 7 di Sant'Angelo in Lizzola nei mappali 933, 934 e 518. L'area è individuata dal vigente PRG di Vallefoglia come Zona ad uso agricolo E (art. 6.8.1) mentre i manufatti che costituiscono il depuratore sono definiti come Zona F1 per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1 delle NTA) avente una caratterizzazione funzionale come "Depuratore acque reflue".

La zona in questione è interessata dai seguenti vincoli di Piano: a) Ambito di tutela dei corsi d'acqua – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.3.1 delle NTA), b) Ambito di tutela dei corsi d'acqua – Tutela provvisoria di PPAR (art. 4.1 delle NTA), c) Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142, lett. c), d) Ambito di tutela del depuratore – Vincolo speciale (art. 4.7.7 delle NTA), e) Fascia di rispetto del metanodotto – Vincolo speciale (art. 4.7.4 delle NTA), f) Aree esondabili - Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.4 delle NTA), g) Aree esondabili R2 – PAI Regione Marche (art. 4.9 delle NTA).

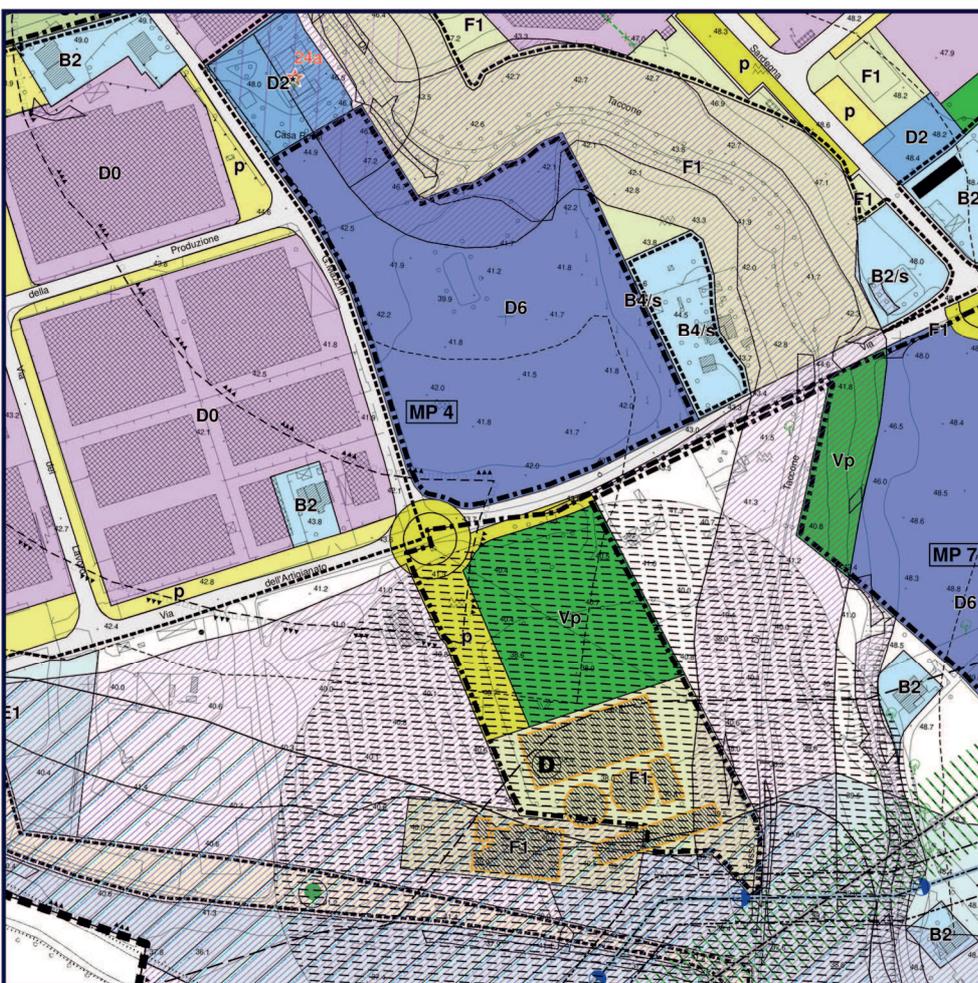


Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

La variante proposta consiste nell'inserimento di una nuova Zona F1 per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1 delle NTA) avente una caratterizzazione funzionale come "Depuratore acque reflue" che interessa tutta la superficie ricompresa all'interno dei mappali 933, 934 e 518 del Foglio 7 di Sant'Angelo in Lizzola. Tale nuova area comporta un consumo di suolo ad uso agricolo per una Superficie territoriale (St) di 4.143 mq.

In occasione della variante si è ritenuto opportuno inserire correttamente la posizione dei fabbricati che costituiscono il depuratore esistente oltre a quelli che verranno realizzati a breve che costituiranno l'ampliamento della struttura esistente. Questo ha comportato anche la revisione dell'ambito di tutela del depuratore che ha comportato una sua naturale estensione in rapporto ai fabbricati relativi alla nuova struttura in ampliamento di quella esistente.

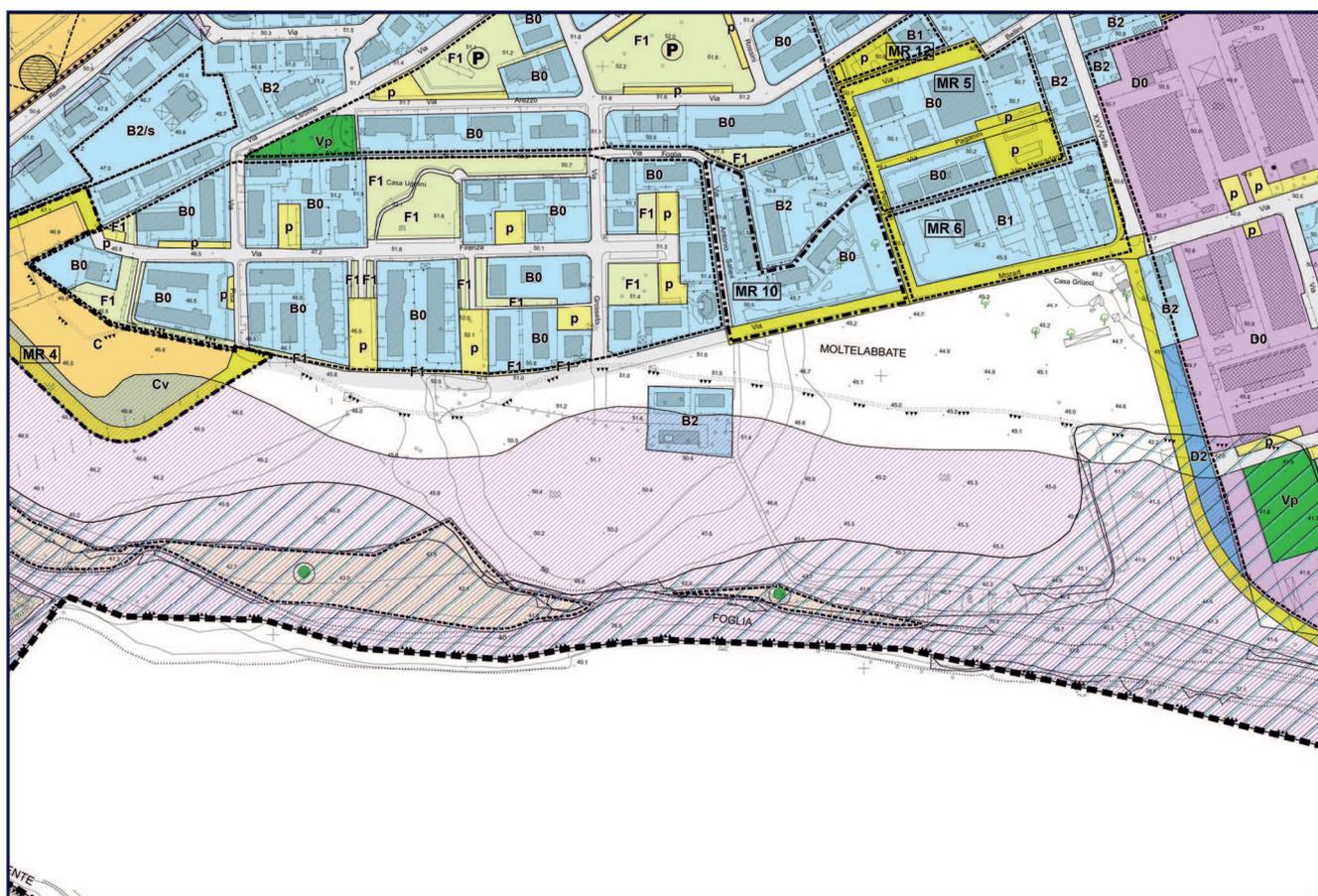
L'inserimento della nuova Zona F1 comporta modifiche al contenuto delle tavole grafiche di piano e all'articolo 6.9.1 delle NTA all'interno delle quale viene inserito il nuovo comma 6 che recita: - *"Per la Zona F1 avente caratterizzazione funzionale "Depuratore acque reflue – (D)" che coincide con l'attuale impianto di depurazione ubicato nella frazione di Montecchio, si ricorda il rispetto delle modalità d'intervento per la realizzazione delle opere relative al suo ampliamento richiamate della determinazione provinciale di verifica di VIA n. 317 del 25/02/2016 del Dirigente del Servizio 9 della Provincia di Pesaro e Urbino".*



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

Nella frazione di Montecchio si trova un'area ricompresa tra la via Mozart e il fiume Foglia che si può definire come una zona di margine dell'abitato esistente e che necessita di essere riqualifica. L'idea generale è quella di trasformare parzialmente questa zona attraverso un'operazione di "ricucitura urbana" che possa divenire un filtro tra lo spazio urbano e quello semi-naturale prossimo al fiume Foglia. Attualmente tale area coincide con una Zona ad uso agricolo E (art. 6.8.1 delle NTA).

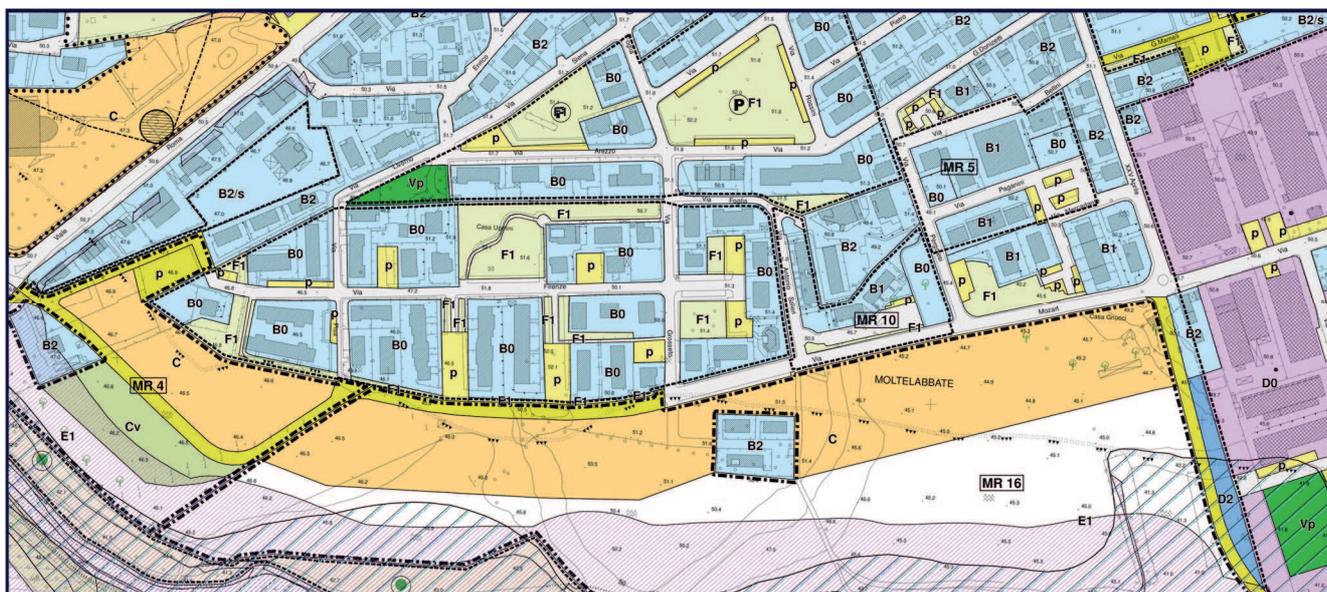
L'intera area in questione risulta essere interessata da diversi vincoli tra cui alcuni che la rendono, per buona parte, inedificabile. Nello specifico all'interno della zona insistono i seguenti vincoli: a) Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142, lett. c), b) Ambito di tutela dei corsi d'acqua – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.1 delle NTA), c) Aree esondabili R2 – PAI Regione Marche (art. 4.9 delle NTA), d) Aree con pendenza superiore al 30% – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.3 delle NTA), e) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA), f) Aree esondabili – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.4 delle NTA).



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

Con questa proposta di variante si ha l'inserimento del nuovo Comparto MR16, da attuarsi mediante S.U.E., all'interno del quale vi sono una nuova Zona ad uso urbano di nuovo impianto C (art. 6.5 delle NTA) ed una nuova Zona ad uso agricolo speciale E1 di salvaguardia idrologica ad inedificabilità assoluta (art. 6.8.2.1 delle NTA). Queste due zone sono in sostituzione della vigente Zona ad uso agricolo E (art. 6.8.1 delle NTA). Il nuovo Comparto MR16 avrà una Superficie territoriale (St) di 123.093 mq di cui 40.286 mq destinati alla Zona C, 80.289 mq destinati a Zona ad uso agricolo speciale E1 e 2.518 mq a servizio della nuova viabilità. Tale operazione comporta un aumento di consumo di suolo agricolo pari alla superficie della nuova Zona C e cioè di 40.286 mq.

La variante prevede la modifica delle tavole grafiche di piano e l'inserimento dei principali indici e parametri urbanistico edilizi all' interno della "Tabella A" dell'allegato A alle NTA. Nella citata tabella sono inserite le prescrizioni 11, 32, 50 e le nuove prescrizioni n. 90, 92 e 93.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

VARIANTE P.R.G. 2018

TABELLA A  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |       |    |                              |                                       |                       |                            |             |                             |                                    | USI DEL TERRITORIO            |                           |                            |                                      |            |                |              |                               |                             |                                   | INTERVENTO PUBBLICO                        |  |     | ALTRE INFORMAZIONI |      |      | PRESCRIZIONI |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |    |   |   |   |   |                        |
|---------------------|----------------------------------|-------|----|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------|----------------|--------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|--|-----|--------------------|------|------|--------------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|----|---|---|---|---|------------------------|
|                     | LOCALITÀ                         | MR 16 | P3 | Superficie Territoriale [mq] | Superficie Utile Lorda [Su + Sa] [mq] | Superficie Utile [mq] | Superficie Accessoria [mq] | Volume [mc] | Indice di Copertura [sc:sl] | Altezza Massima Degli Edifici [mq] | Distacco Tra Gli Edifici [mq] | Distanza Dal Confine [mq] | Distanza Dalle Strade [mq] | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | USO URBANO | USO PRODUTTIVO | USO PUBBLICO | QUOTA DESTINATA A P.E.P. [mq] | QUOTA DESTINATA A P.P. [mq] | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA [mq] | INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE | ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |     |                    |      |      |              |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |    |   |   |   |   |                        |
| MONTECCHIO          |                                  |       |    | 123.093                      | 12.685                                | 10.782                | 1.903                      | /           | 0.33                        | 7,5-10,5                           | 12,00                         | 6,00                      | 6,00                       | 2-3                                  | UR1        | UR2            | UR3          | UR4                           | UR5                         | UR6                               | UR7  | UR8                                      | UR9 | UR10               | UR11 | UR12 | UR13         | UR14 | UR15 | UR16 | UR17 | UR18 | US1 | US2 | US3 | US4 | US5 | US6 | US7 | US8 | US9 | US10 | US11 | US12 | 10 | / | / | / | / | 11, 32, 50, 90, 92, 93 |

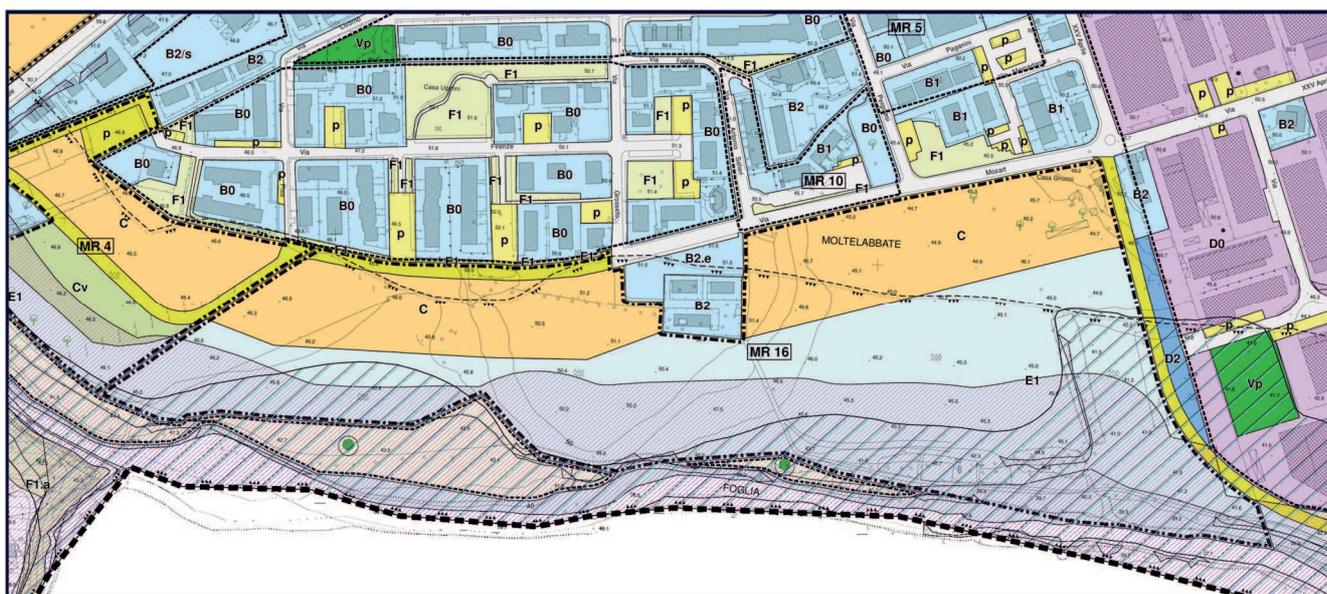
La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento dell'osservazione catalogata con il numero 6 e dell'osservazione catalogata con il numero 11, definita alla lettera d). Con la prima osservazione si chiede la possibilità di stralciare una porzione di superficie di circa 2.280 mq dal Comparto MR16 adottato e renderla Zona B2 di Completamento, vista la presenza di tre strade, l'adiacenza ad un'area di completamento e la presenza delle urbanizzazioni, con l'obbligo di cessione della porzione di strada già realizzata (tratto di via Mozart antistante l'area). Con la seconda osservazione viene accolta la possibilità di ridurre la quota da destinare a PEEP a carico del Comparto MR16 dal 10% al 7% della SUL ammissibile.

In accoglimento delle due osservazioni si ritiene adeguato inserire una nuova Zona B2.e residenziale di completamento che presenti una SUL equivalente a quella attribuita al comparto MR16: ovvero con una  $SUL = 12685/40286 = 0,315 \times 2200 \text{ mq} = 693,00 \text{ mq}$ , ed è ritenuto sufficiente applicare la quota di Superficie Utile Lorda del 7% da destinare a PEEP relativa al Comparto MR16.

Il nuovo Comparto MR16, stralciato della nuova Zona B2.e, passa da una Superficie territoriale (St) di 123.093 mq (di cui 40.286 mq destinati alla Zona C, 80.289 mq destinati a Zona ad uso agricolo speciale E1 e 2.518 mq a servizio della nuova viabilità), ad una Superficie territoriale (St) di 120.902 mq (di cui 38.095 mq destinati alla Zona C, 80.289 mq destinati a Zona ad uso agricolo speciale E1 e 2.518 mq a servizio della nuova viabilità).

il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta le seguenti modifiche:

- L'inserimento della nuova Zona B2.e all'interno delle NTA per la quale sono indicati i seguenti parametri urbanistico edilizi:
  - Sul = 693,00 mq - Uf: 0,315 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - - Hmax fuori terra: 10,00 m
  - - N. piani utili consentiti: 3
  - - Distanze dalle strade: 6,00 m
  - - Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m
  - - Distacchi tra gli edifici: 10,00 m
  - - Indice di copertura: 0,3
- La riduzione del Comparto MR16, ed in proporzione, della SUL ammissibile con la conseguente modifica della Tabella A presente nell'allegato A delle NTA e della Tavola P3.
- La riduzione della quota PEEP, relativa al Comparto MR16, dal 10% al 7%.

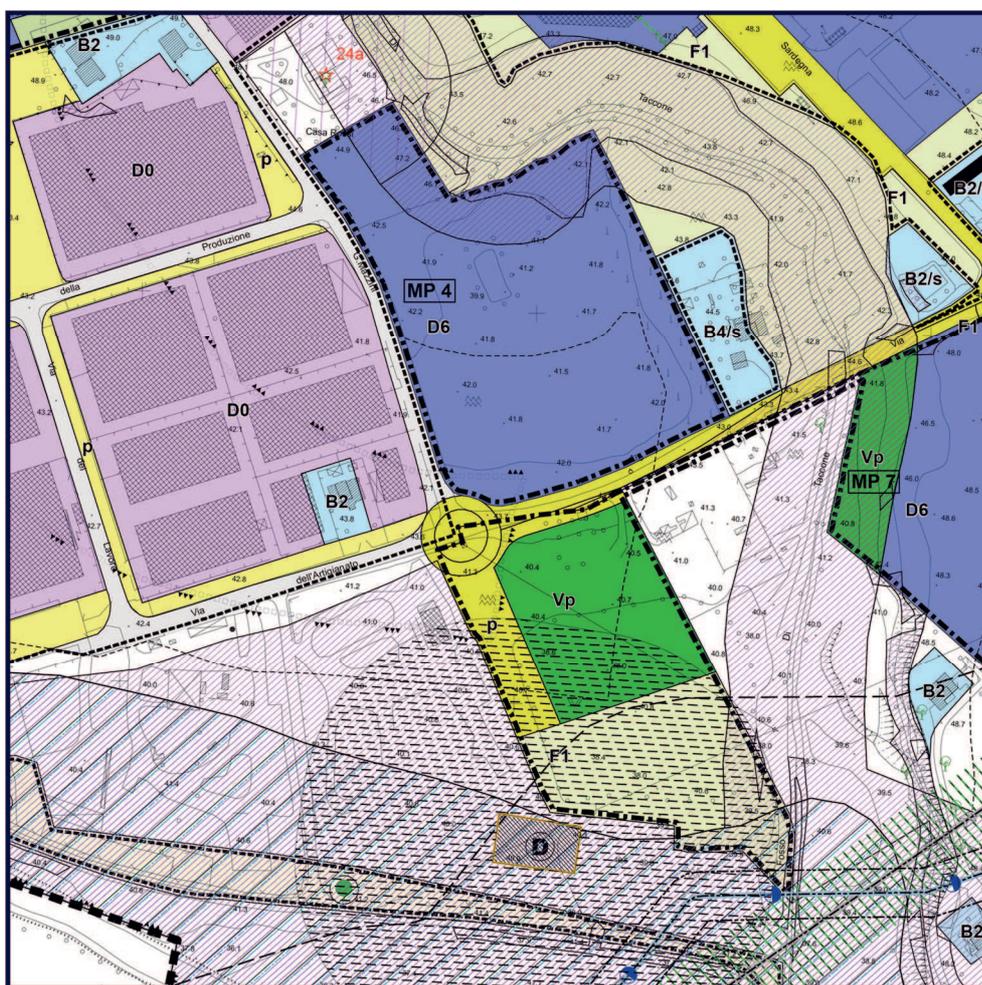


Stralcio Tavola P3 della variante proposta modifica a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni



L'area oggetto di questa variante è utilizzata da decenni come deposito di materiale edilizio da due ditte locali. L'intera zona, considerato lo stato di degrado dal punto di vista paesaggistico in cui versa, necessita di essere riqualificata. Circondata prevalentemente da esistenti aree ad uso produttivo, l'area in questione è attualmente identificata nel PRG vigente come Zona ad uso agricolo

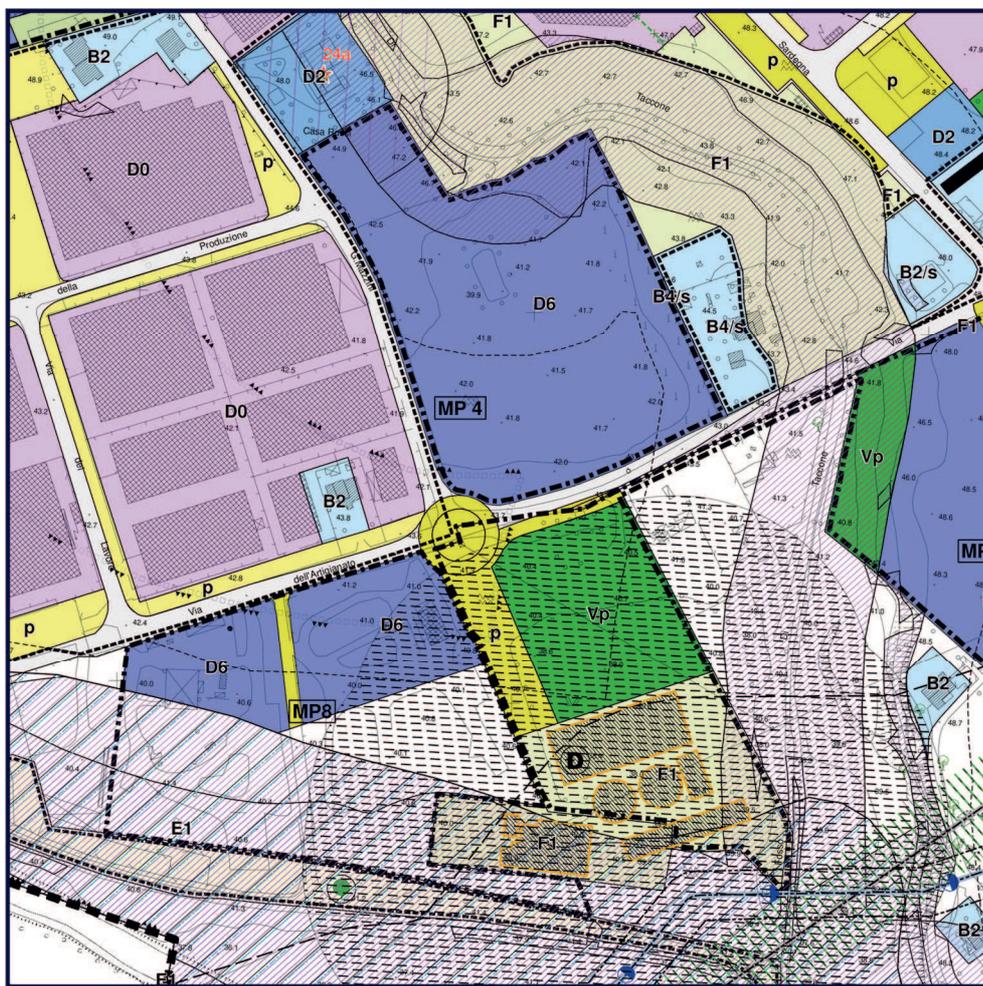
Nell'area interessata dalla variante risultano esserci diversi vincoli tra cui alcuni che la rendono, per buona parte, inedificabile. Nello specifico all'interno della zona insistono i seguenti vincoli: a) Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142, lett. c), b) Ambito di tutela dei corsi d'acqua – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.1 delle NTA), c) Ambito di tutela dei corsi d'acqua – Tutela provvisoria di PPAR (art. 4.1 delle NTA), d) Aree esondabili R2 – PAI Regione Marche (art. 4.9 delle NTA), e) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA), f) Aree esondabili – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.4 delle NTA), g) Tutela del depuratore – Vincolo speciale (art. 4.7.7 delle NTA).



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

La variante proposta prevede l'inserimento del nuovo Comparto MP8, da attuarsi mediante S.U.E., all'interno del quale vi sono una nuova Zona D6 produttiva secondaria di nuovo impianto (art. 6.7.1 delle NTA) ed una nuova Zona ad uso agricolo speciale E1 di salvaguardia idrologica ad inedificabilità assoluta (art. 6.8.2.1 delle NTA). Queste due zone sono in sostituzione della vigente Zona ad uso agricolo E (art. 6.8.1 delle NTA). Il nuovo Comparto MP8 avrà una Superficie territoriale (St) di 25.521 mq di cui 9.688 mq destinati alla Zona D2 e 15.833 mq destinati a Zona ad uso agricolo speciale E1. Tale operazione comporta un aumento di consumo di suolo agricolo pari alla superficie della nuova Zona D6 e cioè di 9.688 mq. La SUL disponibile per tale Comparto è di 4.844 mq.

La variante prevede la modifica delle tavole grafiche di piano, l'inserimento dei principali indici e parametri urbanistico edilizi all' interno della "Tabella A" dell'allegato A alle NTA e ai vincoli di PPAR (vedi collegata scheda n. 48). Nella citata tabella sono inserite le prescrizioni 16, 50 e le nuove prescrizioni n. 90, 93 e 94.

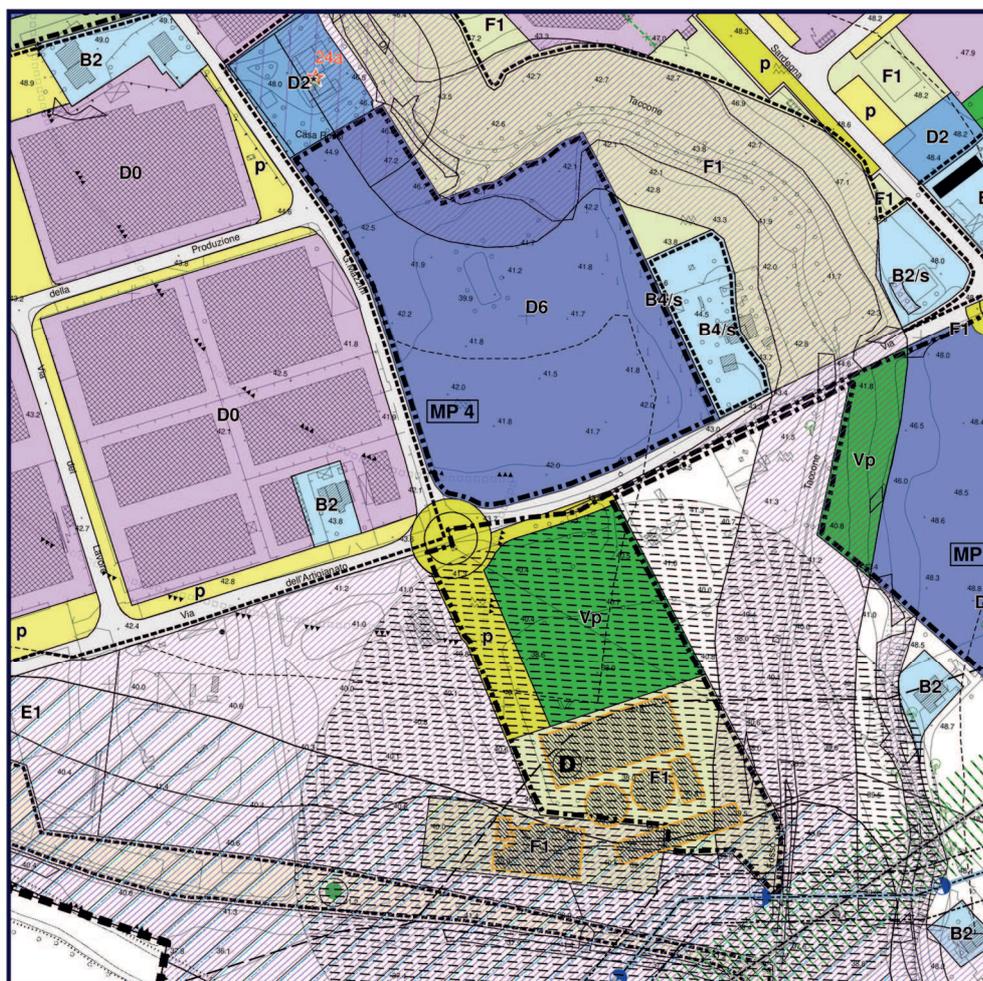


Stralcio Tavola P3 della variante proposta



La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Dal parere emerge che "... la trasformazione urbanistica proposta non risulta compatibile con lo scenario di pericolosità idraulico accertato ...". Pertanto, pur riconoscendo l'aspetto qualificante della proposta di variante "... si esprime parere di compatibilità sfavorevole sulla trasformazione urbanistica prevista sull'area in esame sotto il profilo idrogeologico-idraulico, ...". Tutto ciò comporta quindi lo stralcio integrale dell'intera proposta di variante presentata, riportando l'intera zona allo stato delle previsioni urbanistiche attualmente vigenti. Rispetto ai contenuti della variante proposta (già modifica a seguito di prescrizioni recepite durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante), il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta:

- L'eliminazione del comparto MP8 ed il suo azionamento che torna ad essere, come il vigente PRG, Zona E agricola;
- L'eliminazione del comparto MP8 dall'allegata Tabella A presente nelle NTA e della relativa prescrizione n. 94;
- La riproposizione originaria del limite di vincolo di tutela integrale derivato da Aree esondabili – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.4 delle NTA), così come definito nelle tavole del PRG vigente.

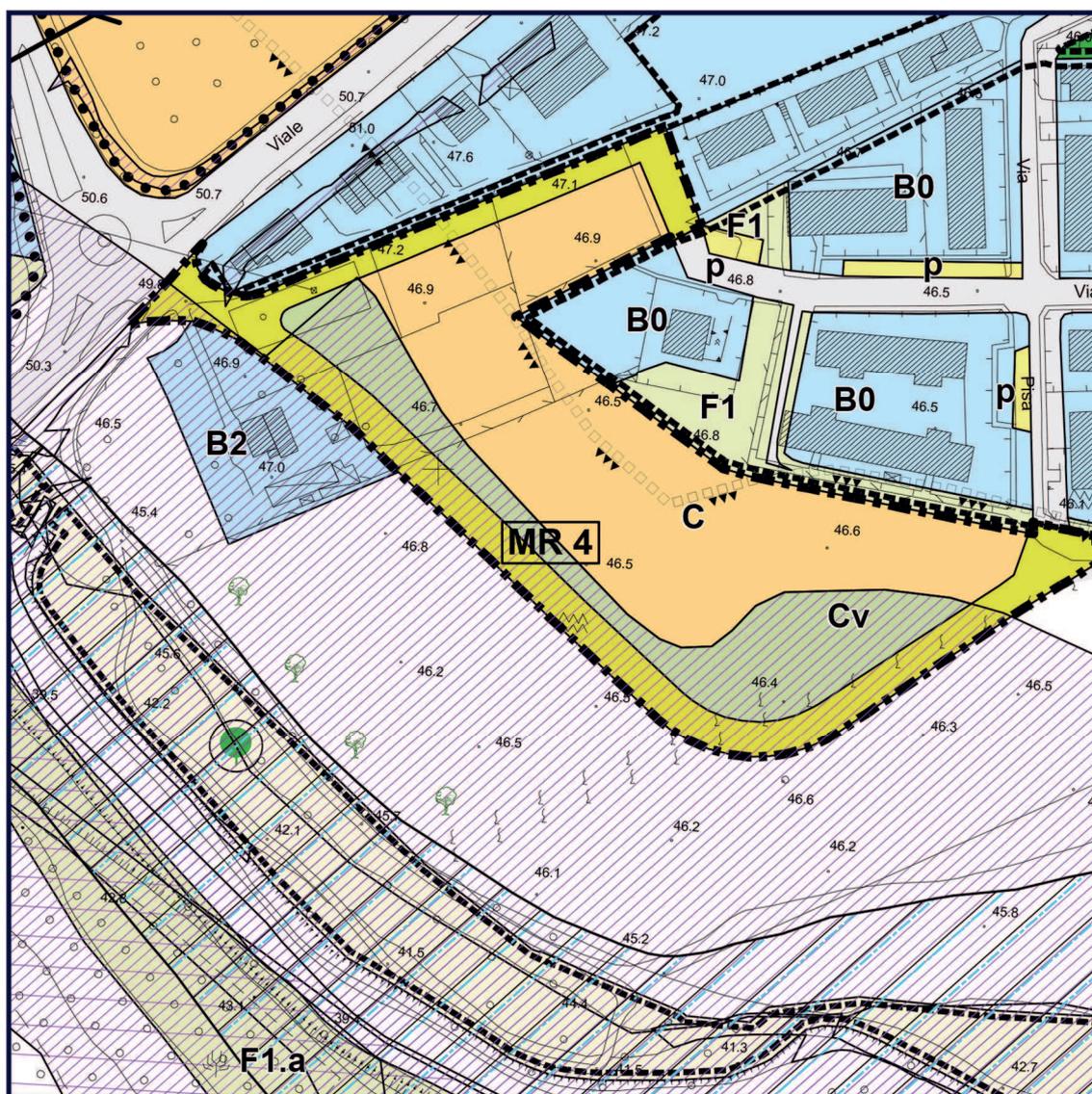


Stralcio Tavola P3 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni

In prossimità del ponte che attraversa il fiume Foglia, in località Montecchio, il vigente PRG comunale individua il Comparto MR 4 che prevede la trasformazione di un'area in Zona ad uso urbano C di nuovo impianto da attuare attraverso S.U.E. All'interno del nuovo comparto sono già individuate le aree da destinare a standars a verde (Zona Cv) e un tratto di nuova viabilità.

La Superficie territoriale (St) del Comparto MR 4, così come specificato nella Tabella A dell'allegato A alle NTA, è pari a 16.458 mq con una SUL disponibile di 5.440 mq. In fase di attuativa del Comparto si dovranno rispettare le prescrizioni n. 4, 11, 32 contenute sempre all'interno dell'allegato A delle NTA.

Parte della superficie del Comparto MR 4 è interessata dai seguenti vincoli: a) Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142, lett. c), b) Ambito di tutela dei corsi d'acqua – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.1 delle NTA).

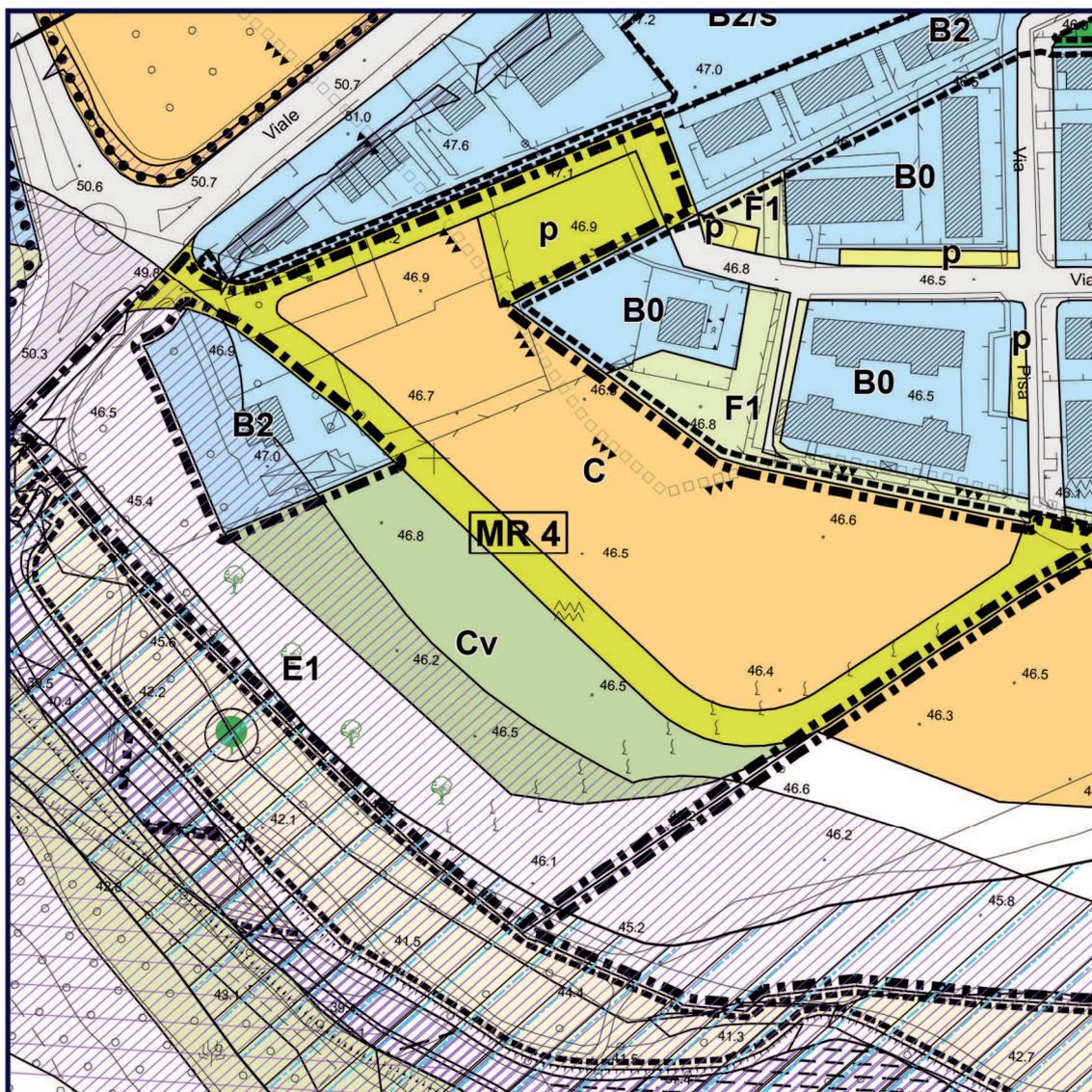


Stralcio Tavola P3 del vigente PRG



La variante proposta prevede l'ampliamento del Comparto MR 4 inserendo al suo interno una nuova Zona Cv (aree da destinare a standards a verde), classificata nel vigente PRG come Zona ad uso agricolo E, comportando così un aumento del consumo di suolo agricolo pari ad una Superficie territoriale di 5.528 mq; inoltre al suo interno viene ricompresa anche una porzione di Zona ad uso agricolo E1 (nuova zona ad uso agricolo speciale inserita con la presente variante generale) in sostituzione dell'attuale Zona ad uso agricolo E. La vigente zona Cv viene trasformata in Zona ad uso urbano C di nuovo impianto. Il risultato finale porta alla ridefinizione del limite del Comparto MR 4 avente una Superficie territoriale (St) di 28.056 mq così suddivisa: Zona ad uso urbano C di nuovo impianto 10.037 mq; Zona Cv 5.528 mq; Zona ad uso agricolo E1 di salvaguardia idrologica a inedificabilità assoluta 6.930 mq; Area destinata a viabilità e parcheggi di nuova previsione 5.561 mq. La SUL del nuovo comparto passa dagli attuali 5.440 mq a 6.955 mq, rispettando così l'indice edificatorio vigente.

La variante prevede la modifica delle tavole grafiche di piano e dei principali indici e parametri urbanistico edilizi all' interno della "Tabella A" dell'allegato A alle NTA. Nella citata tabella sono inserite le prescrizioni 11, 32, 50 e le nuove prescrizioni n. 90 e 93.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

VARIANTE P.R.G. 2018

TABELLA A  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |      |    |                                      |      |                               |       |      |      |      | USI DEL TERRITORIO |            |                |              |                          |                        |                              |  |  |      | INTERVENTO PUBBLICO |     |     | ALTRE INFORMAZIONI |     |     | PRESCRIZIONI |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |       |   |   |   |                |
|---------------------|----------------------------------|------|----|--------------------------------------|------|-------------------------------|-------|------|------|------|--------------------|------------|----------------|--------------|--------------------------|------------------------|------------------------------|--|--|------|---------------------|-----|-----|--------------------|-----|-----|--------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|-------|---|---|---|----------------|
|                     | LOCALITÀ                         | MR 4 | P3 | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | NUM. | ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI | DI    | DI   | DI   | DI   | NUM.               | USO URBANO | USO PRODUTTIVO | USO PUBBLICO | QUOTA DESTINATA A P.E.P. | QUOTA DESTINATA A P.P. | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA | INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE | ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |      |                     |     |     |                    |     |     |              |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |       |   |   |   |                |
| MONTECCHIO          |                                  |      |    | 3                                    | 3    | 10.50                         | 12.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 0.33               | 5.912      | 1.043          | /            | 0.33                     | 10.50                  | 12.00                        | 6.00                                       | 6.00                                     | 6.00 | UR1                 | UR2 | UR3 | UR4                | UR5 | UR6 | UR7          | UR8 | UR9 | UR10 | UP1 | UP2 | UP3 | UP4 | UP5 | UP6 | UP7 | UP8 | UP9 | UP10 | UP11 | UP12 | UP13 | UP14 | UP15 | UP16 | UP17 | UP18 | US1 | US2 | US3 | US4 | US5 | US6 | US7 | US8 | US9 | US10 | US11 | US12 | 10.00 | / | / | / | 11.32.50.90.93 |

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Rispetto ai contenuti della variante proposta (già modificata a seguito di prescrizioni recepite durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante), il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta solo ed esclusivamente:

- L'inserimento della nuova prescrizione n. 99, relativa al comparto MR4, nell'allegato A delle NTA;
- La conseguente modifica della Tabella A presente nell'allegato A delle NTA.

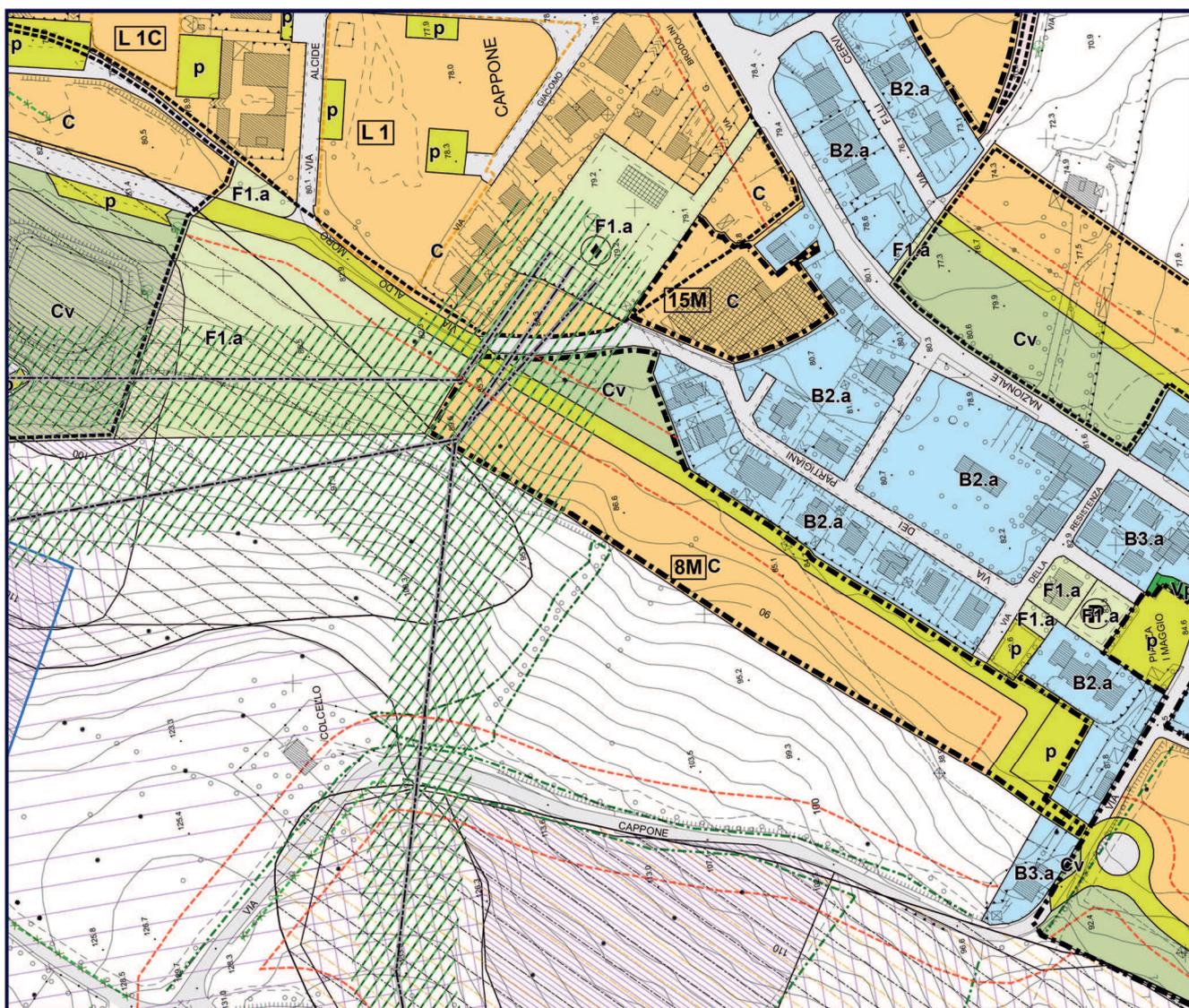
TABELLA A  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |    |                             |                                       |  |                                |                                     |                     |                                |   | USI DEL TERRITORIO                     |                                    |                                     |  |            |     |     |     |     |     |     |                |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      | INTERVENTO PUBBLICO |      |      | ALTRE INFORMAZIONI |                               |                                 | PRESCRIZIONI |                                     |  |  |      |      |      |       |      |      |      |      |                   |
|---------------------|----------------------------------|----|-----------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------|---|--|------------------------------------|-------------------------------------|--|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------------|------|------|------|------|------|------|--------------|------|------|------|---------------------|------|------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------------|--|--|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------------------|
|                     | NOMENCLATURA AREA                |    | RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE | SUPERFICIE TERRITORIALE<br>St<br>[mq] | SUPERFICIE UTILE LORDA [Su + Sa]<br>[mq] | SUPERFICIE UTILE<br>Su<br>[mq] | SUPERFICIE ACCESSORIA<br>Sa<br>[mq] | VOLUME<br>V<br>[mc] | INDICE DI COPERTURA [scs]<br>q | ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI<br>Hmax<br>[ml] | DISTACCO TRA GLI EDIFICI<br>DI<br>[ml] | DISTANZA DAI CONFINI<br>Dc<br>[ml] | DISTANZA DALLE STRADE<br>Ds<br>[ml] | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA<br>N° | USO URBANO |     |     |     |     |     |     | USO PRODUTTIVO |      |      |      |      |      |      | USO PUBBLICO |      |      |      |                     |      |      |                    | QUOTA DESTINATA A P.P.<br>[%] | QUOTA DESTINATA A P.E.P.<br>[%] |              | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA<br>[%] | INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE | ZONA ASSOGEETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |      |      |      |       |      |      |      |      |                   |
|                     | LOCALITÀ                         | MR |                             |                                       |  |                                |                                     |                     |                                |   |  |                                    |                                     |  | P3         | UR1 | UR2 | UR3 | UR4 | UR5 | UR6 | UR7            | UR8  | UR9  | UR10 | UR11 | UR12 | UR13 | UR14         | UR15 | UR16 | UR17 | UR18                | UR19 | UR20 | UR21               |                               |                                 |              |                                     |  |  | UR22 | UR23 | UR24 | UR25  | UR26 | UR27 | UR28 | UR29 | UR30              |
| MONTECCHIO          | MR 4                             | P3 | 28.056                      | 6.955                                 | 5.912                                    | 1.043                          | /                                   | 0,33                | 10,50                          | 12,00   | 6,00                                   | 6,00                               | 3                                   | UR1  | UR2        | UR3 | UR4 | UR5 | UR6 | UR7 | UR8 | UR9            | UR10 | UR11 | UR12 | UR13 | UR14 | UR15 | UR16         | UR17 | UR18 | UR19 | UR20                | UR21 | UR22 | UR23               | UR24                          | UR25                            | UR26         | UR27                                | UR28                                       | UR29                                     | UR30 | UR31 | UR32 | 10,00 | /    | /    | q    | /    | 11,32,50,90,93,99 |

Stralcio "Tabella – A" allegata alle NTA modificata a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni

Nel tentativo di riorganizzare un'area ubicata in località Cappone, posta tra la strada urbinata e le prime pendici collinari, l'area oggetto di variante prende in considerazione zone soggette a diverse previsioni urbanistiche. Più in dettaglio la proposta di variante riconsidera le previsioni del vigente Comparto 8M ricomprendendo al suo interno anche la limitrofa Zona F1.a ed una porzione di Zona ad uso agricolo E (art. 6.8.1 delle NTA) confinate con lo stesso Comparto 8M. La Superficie territoriale del vigente Comparto 8M è di 19.777 (misurata con sistemi GIS). Secondo l'indice edificatorio ricavato dalla Tabella A dell'allegato A delle NTA del PRG, risulta che il Comparto 8M può usufruire di una SUL di 4.100 mq di cui 2.900 mq di Su e 1.200 di Sa.

Sull'area in questione insistono i vincoli: a) Fascia di rispetto stradale – Vincolo speciale (art. 4.7.9 delle NTA), b) Ambito di tutela degli elettrodotti – Vincolo speciale (art. 4.7.8 delle NTA), c) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA), d) Aree in dissesto P1 – PAI Regione Marche (art. 4.9 delle NTA), e) Aree instabili – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.4 delle NTA).

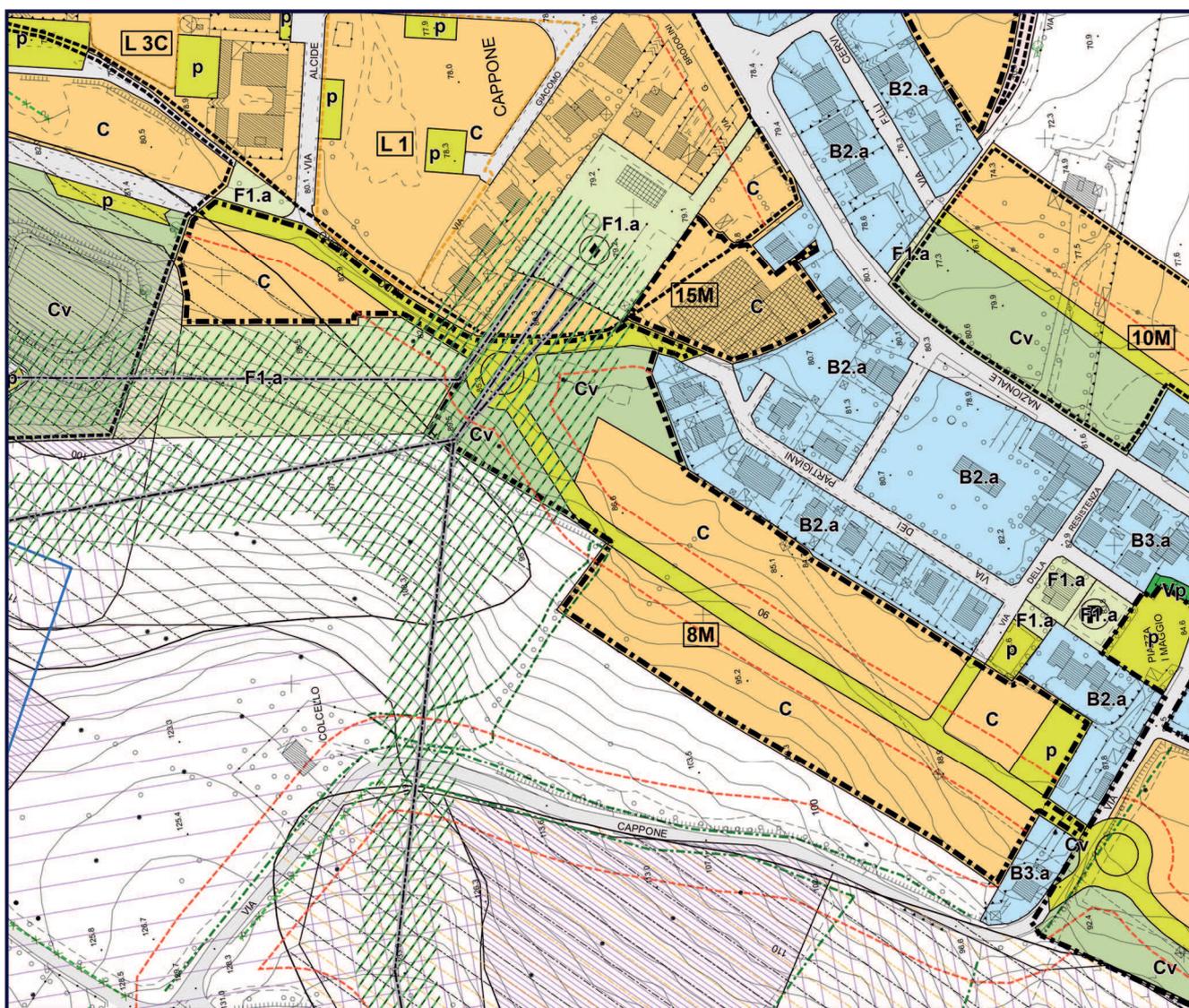


Stralcio Tavola P5 del vigente PRG



Come premesso la variante proposta comporta l'ampliamento del vigente Comparto 8M ricomprendendo al suo interno la confinata Zona F1.a che viene trasformata in Zona ad uso urbano di nuovo impianto C (art. 6.5 delle NTA); sempre al suo interno viene ricompresa una parte di Zona ad uso agricolo E comportando in questo modo una riduzione di suolo ad uso agricolo per una Superficie territoriale (St) pari a 9.935 mq. Con la variante viene anche riorganizzata la viabilità di progetto interna al comparto, rendendo più funzionale ed agevole l'accessibilità anche alle circostanti zone già urbanizzate, ed il posizionamento delle aree da destinare a standards (Zona Cv). La nuova Superficie territoriale del Comparto 8M, così conformato, è di 35.832 mq ed una potenzialità edificatoria espressa in SUL di 7.423 mq così suddivisa; Su = 5.251 e Sa = 2.172.

Oltre alle naturali modifiche alle tavole grafiche di piano, la variante comporta la modifica delle fasce di rispetto stradale e la variazione dei principali indici urbanistico edili contenuti nella "Tabella A" dell'allegato A alle NTA; sempre in tabella compare il riferimento alla prescrizione n. 50, che con la variante viene mantenuta nella sua formulazione originaria, e la nuova prescrizione n. 95.



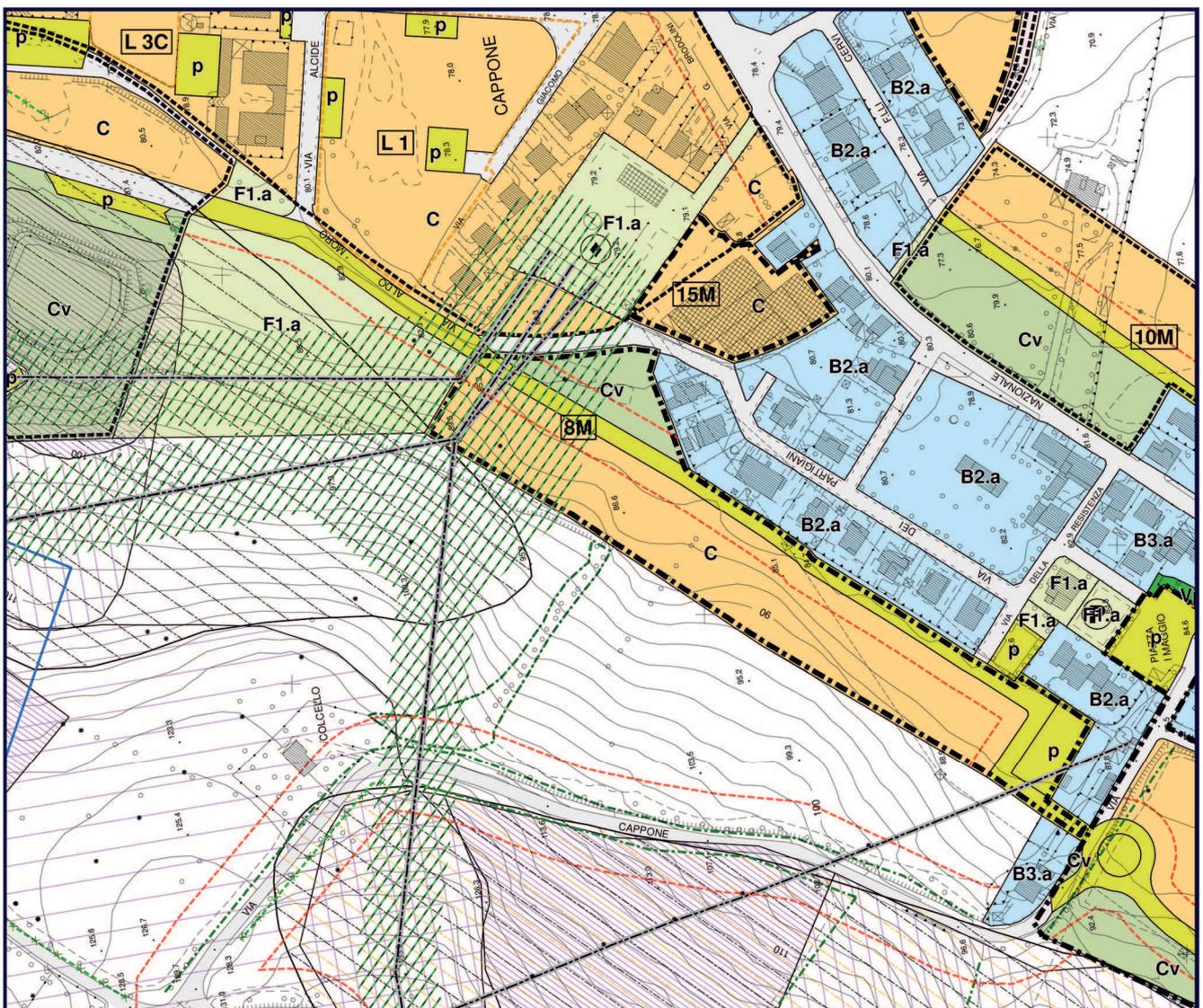
Stralcio Tavola P5 della variante proposta



La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Dal parere emerge che "... sulla base della documentazione prodotta si ritiene che non sussistano le condizioni per poter esprimere parere di compatibilità geomorfologica favorevole, in ordine alla previsione urbanistica in variante ... (omissis) ... che pertanto si intende stralciata dalle previsioni urbanistiche."

Pertanto, come sopra evidenziato, la proposta di variante presentata viene integralmente ritirata, riportando l'intera zona allo stato delle previsioni urbanistiche attualmente vigenti. Rispetto ai contenuti della variante proposta (già modificata a seguito di prescrizioni recepite durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante), il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta:

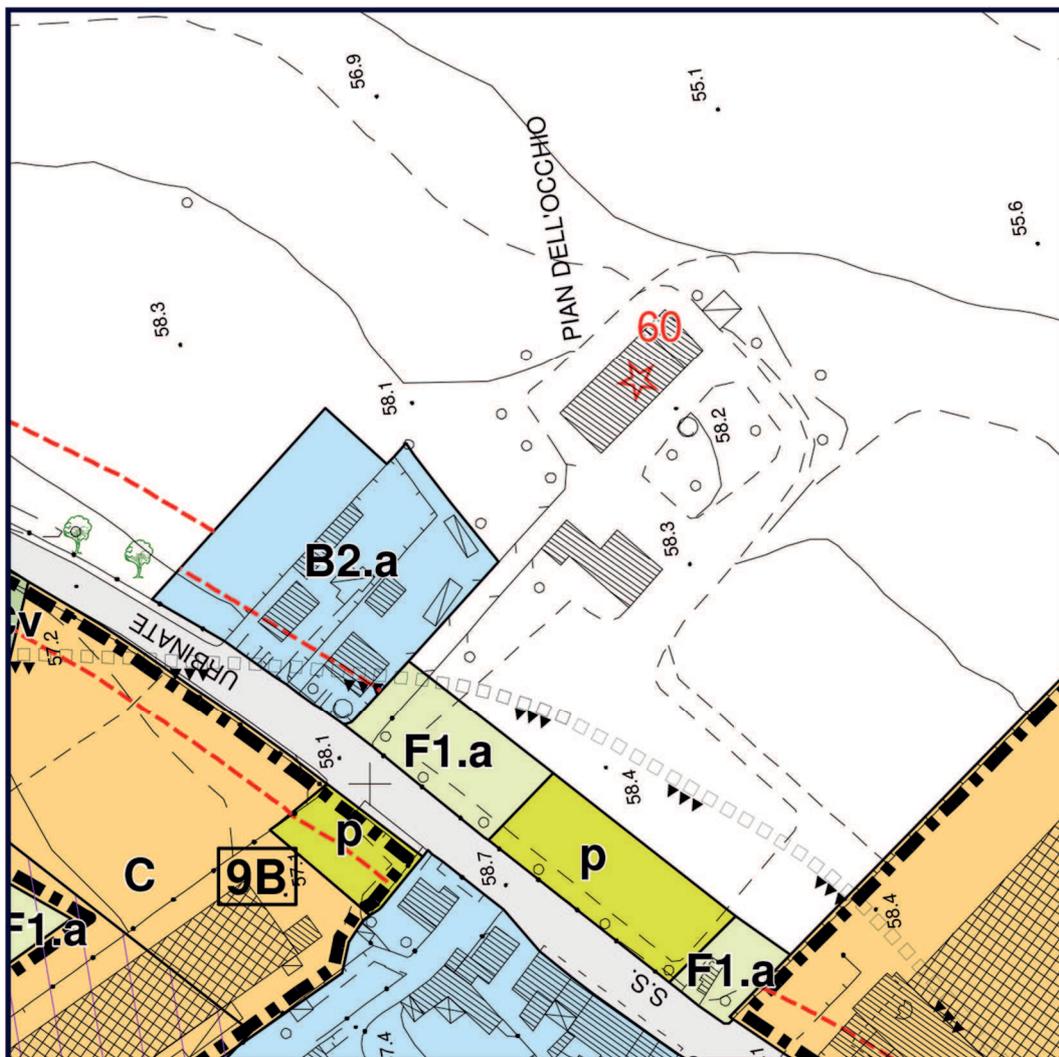
- Il ripristino del limite individuato nel PRG vigente afferente al comparto 8M.
- La reintroduzione nella Tabella A, dell'allegato A delle NTA, dei parametri urbanistici ed edilizi dettati dal PRG vigente.
- La modifica della Tavola P5 con il reinserimento delle previsioni di azzonamento così come individuate nel PRG vigente.



Stralcio Tavola P5 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni



Il vigente PRG di Vallefoglia individua, nella frazione di Bottega, una Zona B2.a residenziale di completamento posta a ridosso della strada Statale Urbinate. La zona ricade all'interno dei mappali n. 168, 169, 950 ed in parte nel mappale 951 tutti riferiti al Foglio 1 di Colbordolo.



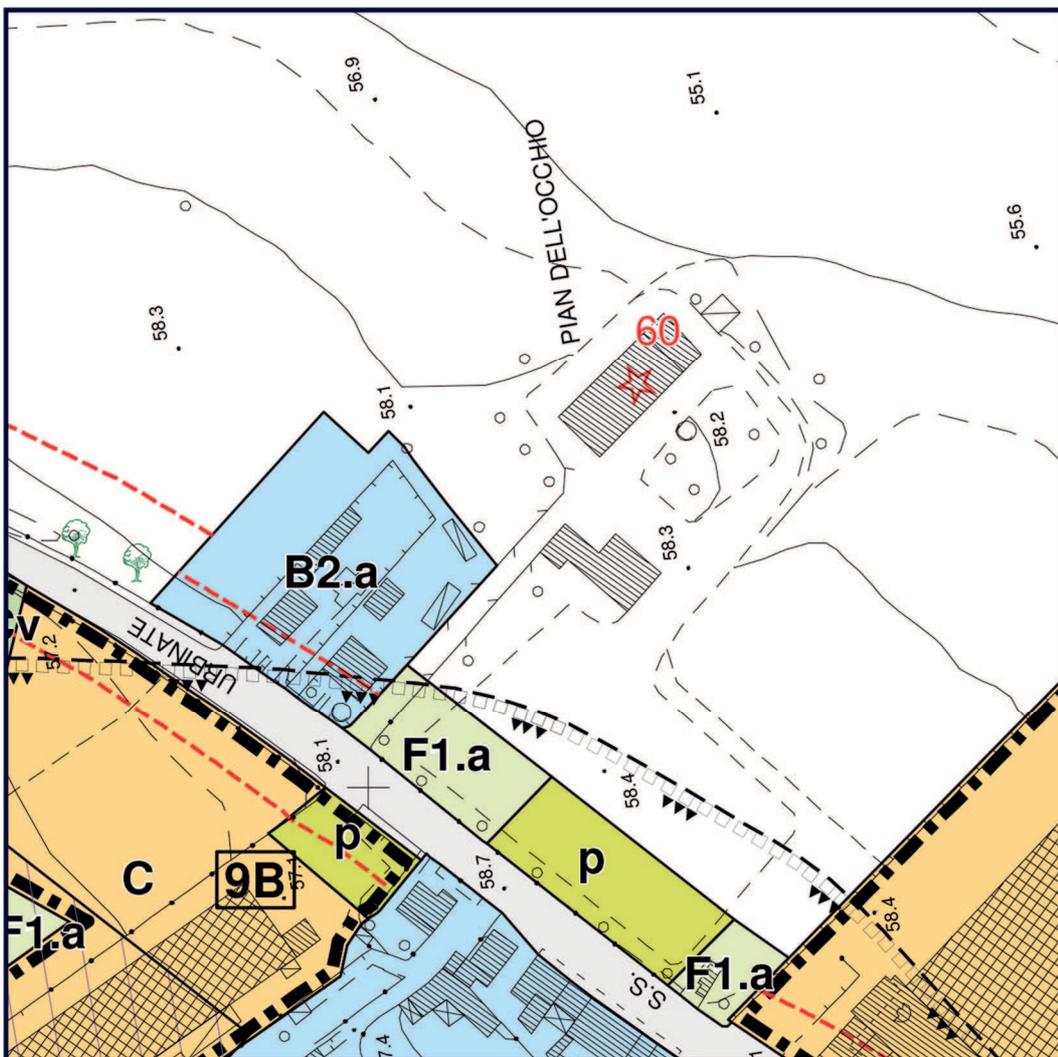
Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento dell'osservazione catalogata con il numero 6. Con tale osservazione si propone di aumentare la superficie della Zona B2.a a scapito di un'area contigua destinata a Zona E agricola. Tale area, ricompresa integralmente all'interno del mappale n. 949 del Foglio 1 di Colbordolo è di circa 25 mq.

L'osservazione non riguarda una delle aree oggetto della presente Variante 2018 ed è formulata sulla proprietà di altro soggetto. La motivazione a sostegno della richiesta, ovvero l'intenzione di accorpamento del piccolo mappale n. 949 con l'area pertinenziale del mappale 169 è ininfluente rispetto alla necessità di cambio di destinazione d'uso di tale area.

La trasformazione proposta determina un incremento del carico urbanistico, trasformando una zona da zona "E" a zona "B" che per altro è da sottoporre preliminarmente a VAS.

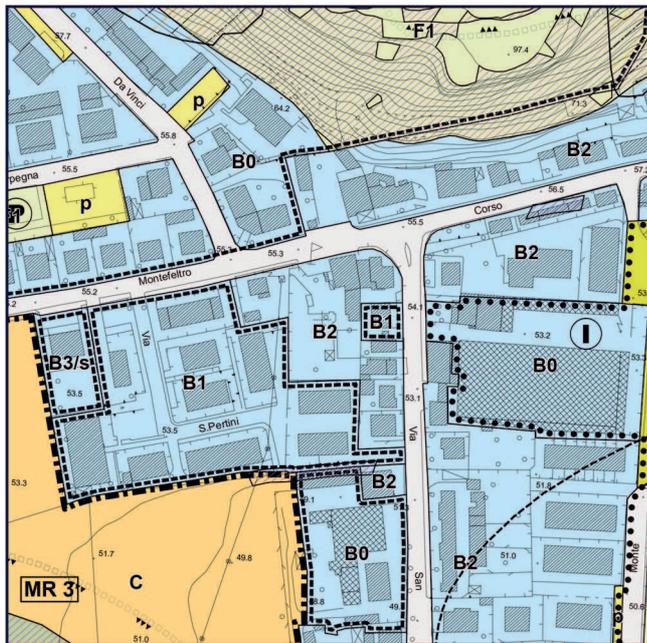
Considerato che a parità di equilibrio tra nuove aree inserite e aree edificabili eliminate dalla presente variante, risultano prevalenti quelle ridotte anche a seguito delle verifiche effettuate dagli Enti in sede di rilascio dei pareri, l'inserimento di 25 mq non rientra nella globalità come incremento di superficie edificabile.



Stralcio Tavola P5 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

Il vigente PRG di Vallefoglia individua nella frazione di Montecchio, tra la via Montefeltro e la via San Michele, una Zona B2 a bassa densità edilizia (art. 6.4.6 delle NTA). In particolare all'interno della vigente Zona B2 insistono i mappali n. 56 e 80 del Foglio 5 di Sant'Angelo in Lizzola che appartengono ad un unico proprietario.

Tale risulta essere priva di vincoli.

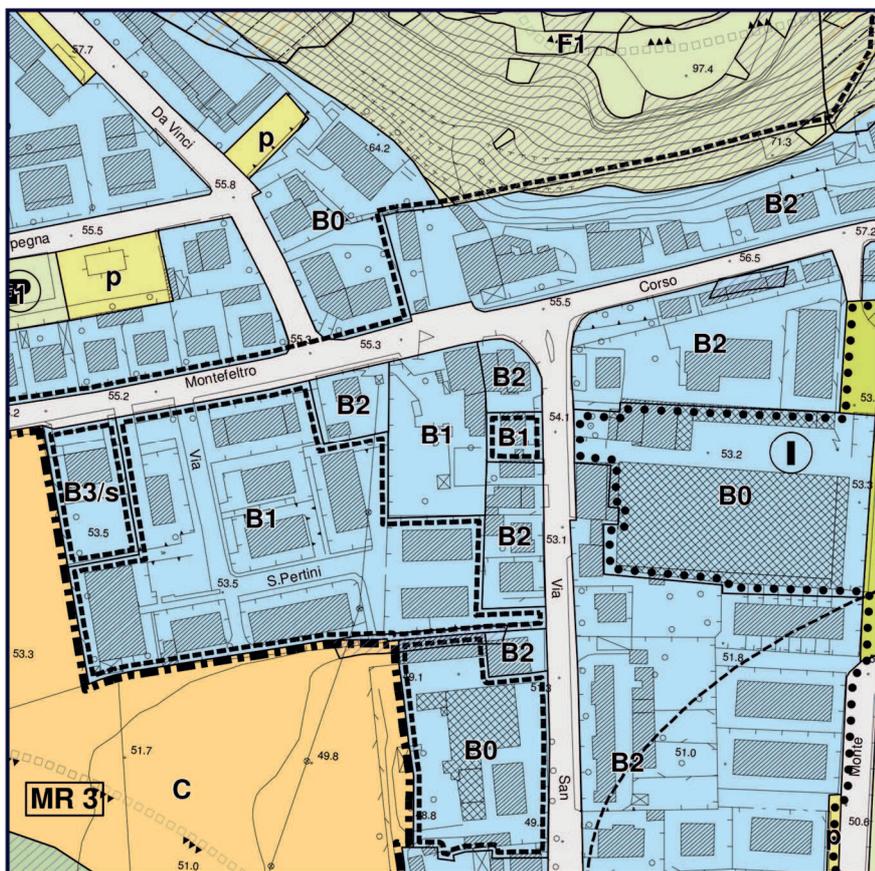


Stralcio Tavola P3 del vigente PRG



Estratto di mappa catastale di Sant'Angelo in Lizzola  
(Foglio 5, mappali 56 e 80)

La variante consiste nel modificare la destinazione di zona per l'area ricompresa all'interno dei mappali n. 56 e 80 del Foglio 5 di Sant'Angelo in Lizzola da Zona B2 a bassa densità edilizia (art. 6.4.6 delle NTA) a Zona B1 di conservazione volumetrica (art. 6.4.2 delle NTA).

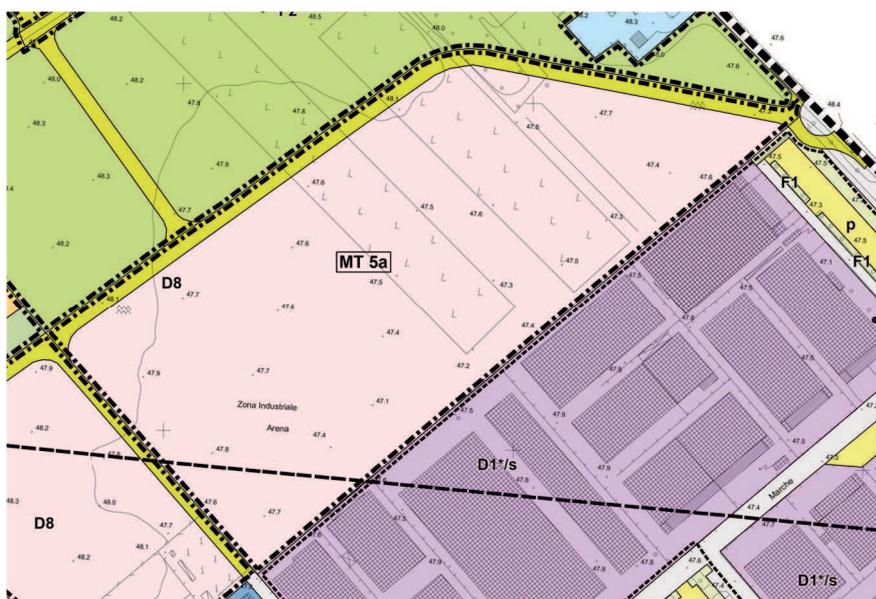


Stralcio Tavola P3 della variante proposta

Il Comparto MT 5a confina con una zona industriale consolidata racchiusa tra la via Marche e via Lunga. Il vigente PRG di Vallefoglia prevede all'interno del comparto una Zona D8 produttiva terziaria di nuovo impianto (art. 6.7.4). che può essere attuata attraverso apposito Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata secondo gli indici urbanistici di riferimento contenuti nella "Tabella - A" allegata alle NTA.

Secondo i dati riportati nella "Tabella - A", allegata alle NTA, il Comparto MT 5a una possiede una Superficie territoriale (St) pari a 60.000 mq ed una capacità edificatoria espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) di 30.000 mq. La trasformazione di tale zona è inoltre soggetta al rispetto delle prescrizioni n. 11 e 32 contenute nell'allegato A delle NTA.

Il Comparto MT 5a non risulta essere interessato da vincoli di piano.



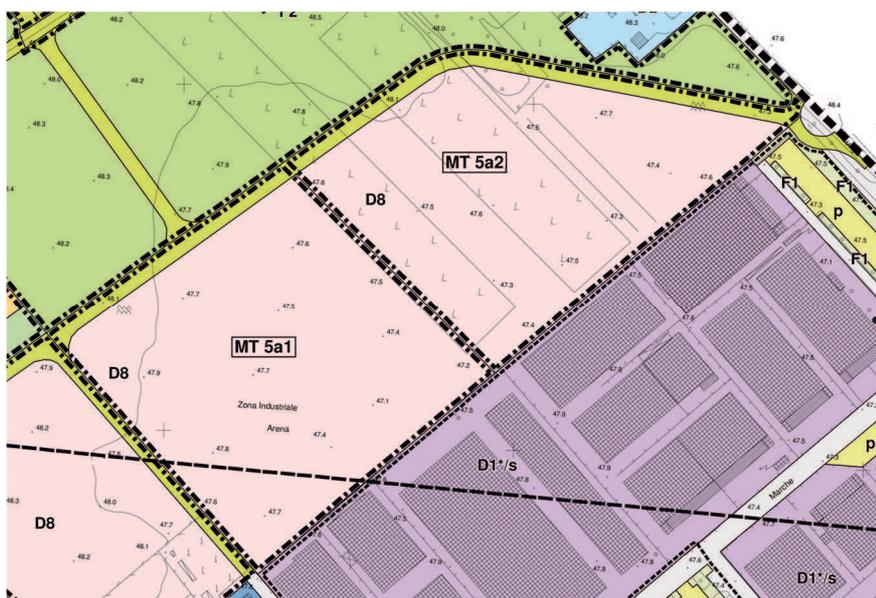
Stralcio Tavola P3 del vigente PRG



In via preliminare va sottolineato che dalle misurazioni effettuate con sistemi informativi geografici (GIS), la Superficie territoriale (St) del Comparto MT 5a corrisponde a 59.400 mq che risulta essere inferiore ai 60.000 mq di St riportati nella “Tabella A”.

Entrando nel merito della variante, questa consiste nella suddivisione del Comparto MT 5a in due Sub-Comparti denominati MT 5a1 e MT 5a2 assoggettati a SUE ed aventi rispettivamente una Superficie territoriale (St) di 30.581 mq e 28.819 mq. La SUL assegnata al Sub-Comparto MT 5a1 risulta essere di 15.445 mq, mentre quella assegnata al Sub-Comparto MT 5a2 risulta essere di 14.555 mq.

Tale variante comporta la modifica della cartografia di piano e l’eliminazione delle indicazioni contenute nella “Tabella - A”, allegata alle NTA, relative al Comparto MT 5a. Sempre all’interno della “Tabella - A”, allegata alle NTA, saranno riportate le indicazioni utili alla trasformazione dei due Sub-Comparti denominati MT 5a1 e MT 5a2 per entrambi i quali restano vigenti le prescrizioni n. 11 e 32.

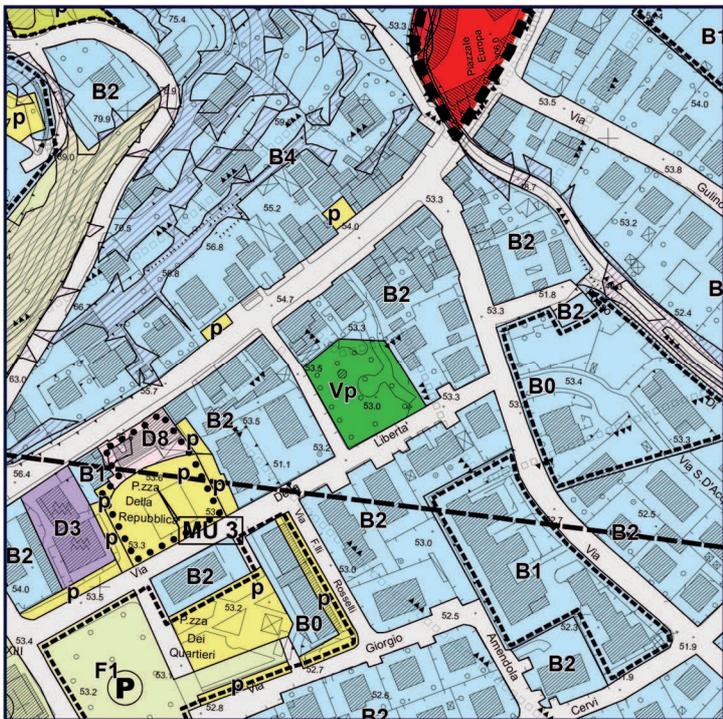


Stralcio Tavola P7 della variante proposta



All'interno delle vigenti cartografie del PRG di Vallefoglia, in corrispondenza di un'area sita a Montecchio in via Della Libertà, distinta al catasto al Foglio n. 6 di Sant'Angelo in Lizzola, mappale 2502, insiste una Zona Vp a verde privato (art. 6.12 delle NTA) e parzialmente una Zona B2 a bassa densità edilizia (art. 6.4.6 delle NTA).

L'intera area risulta essere esente da vincoli.



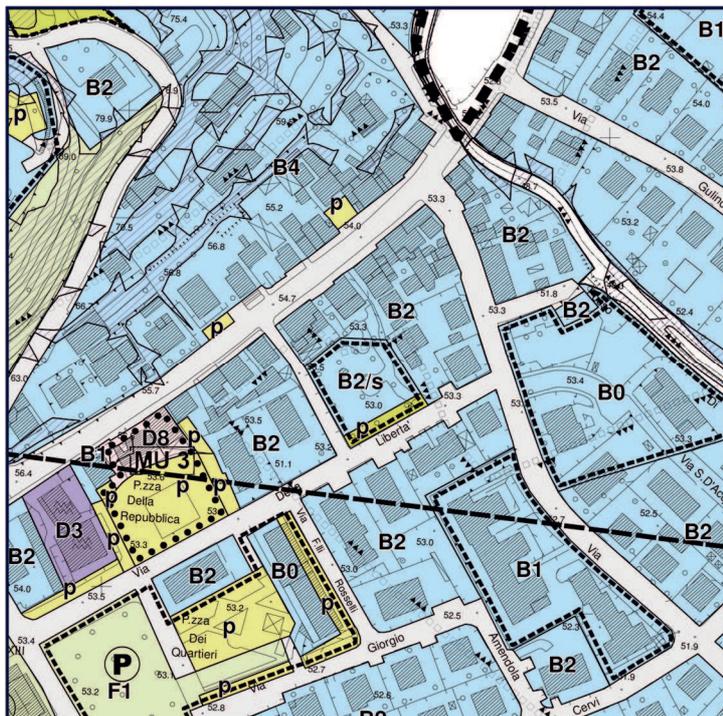
Stralcio Tavola P3 del vigente PRG



Estratto di mappa catastale di Sant'Angelo in Lizzola (Foglio 6, mappale 2502)

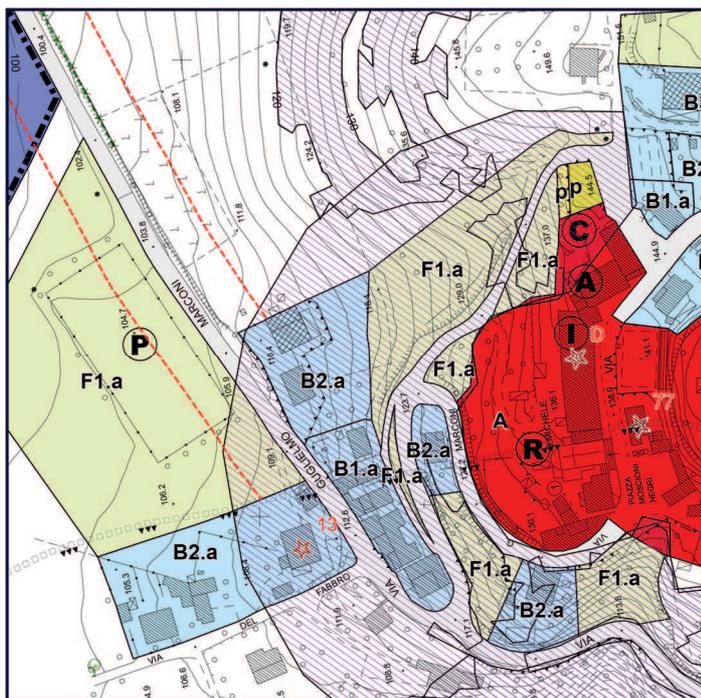
La variante interessa solo parte del mappale 2502 e consiste nel cambio di destinazione di zona dalla vigente Zona Vp a verde privato in Zona B2/s a bassa densità edilizia (1.198 mq) e parzialmente in Zona p destinata a parcheggi di nuova previsione (221 mq). La zona destinata a parcheggio è stata cartografata con una profondità pari a 6 metri lineari.

La trasformazione delle due zone, legate tra loro, dovrà avvenire in forma unitaria e rispettare quanto prescritto al comma 11, dell'art. 6.4 delle NTA.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

A ridosso del nucleo antico di Talacchio, ubicato lungo la via Marconi, insiste un fabbricato che con la propria area di sedime ricade all'interno del mappale 244 del Foglio n. 8 di Colbordolo. Tale area è individuata nelle cartografie del vigente PRG di Vallefoglia come Zona B1.a di conservazione volumetrica (art. 6.4.3 delle NTA). Nelle vigenti cartografie di piano l'area è erroneamente sottoposta al vincolo di tutela del centro storico di Talacchio. In realtà tutto il mappale 224 risulta essere esente da vincoli (per maggiore chiarezza si veda anche la collegata scheda n. 46).

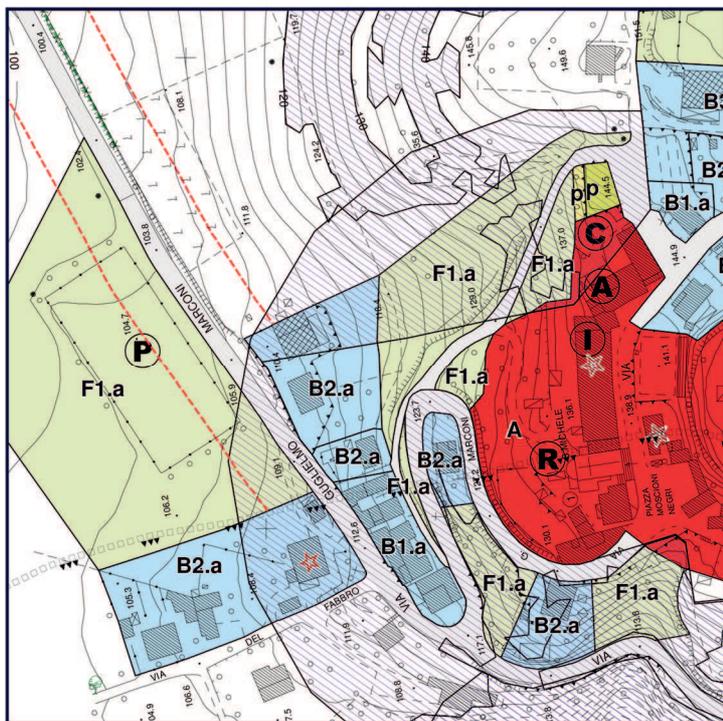


Stralcio Tavola P7 del vigente PRG



Estratto di mappa catastale di Colbordolo (Foglio 8, mappale 244)

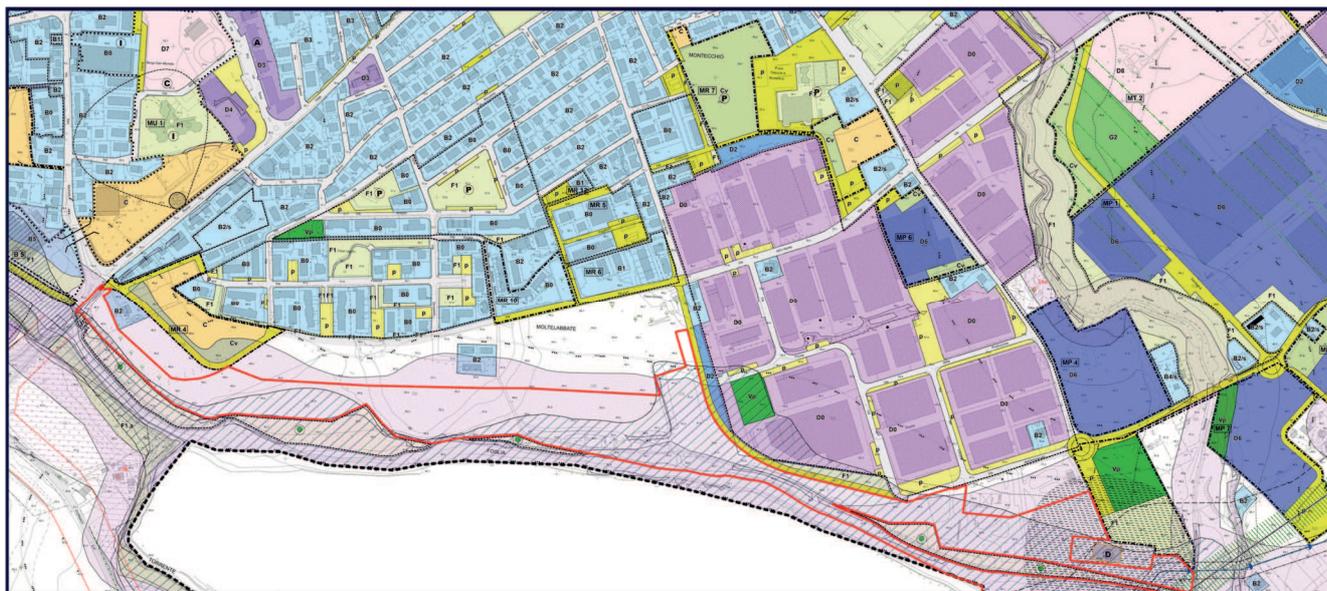
Con la presente variante, la porzione del mappale 244 del Foglio n. 8 di Colbordolo, ricadente all'interno della vigente Zona B1.a di conservazione volumetrica (art. 6.4.3 delle NTA), viene trasformata in Zona B2.a a bassa densità edilizia (art. 6.4.7 delle NTA) consentendo così un aumento della capacità edificatoria dell'area uniformandosi alle indicazioni poste per la zona confinante. la presente variante è collegata anche alla ridefinizione del perimetro dell'area esente da vincoli (vedi scheda n. 46).



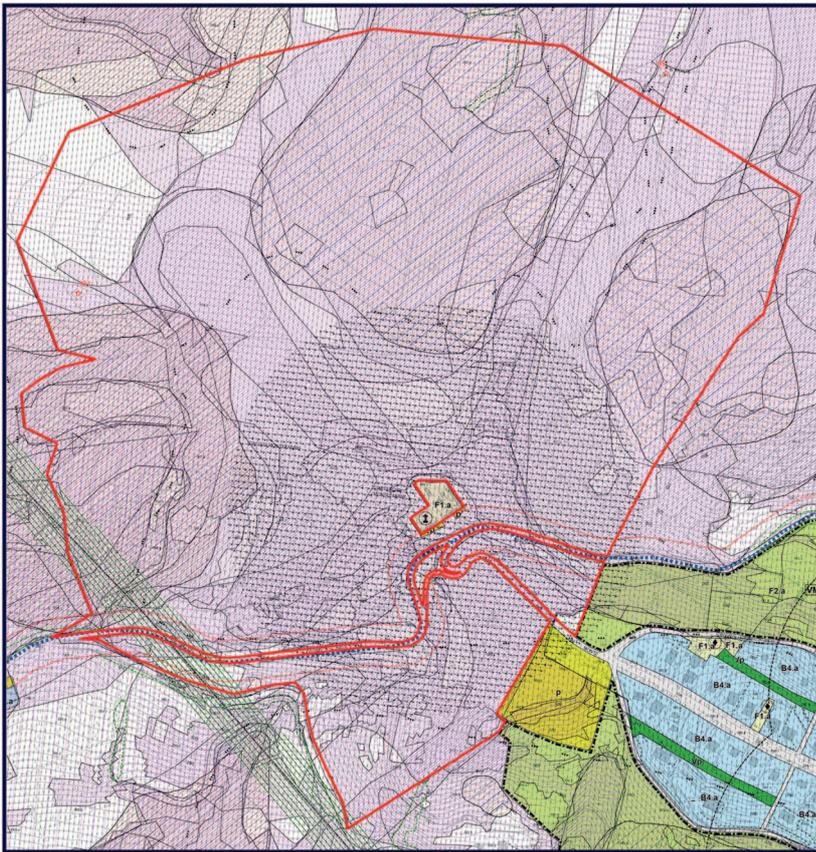
Stralcio Tavola P7 della variante proposta

Nell'ambito di un processo complessivo di valorizzazione generale del territorio comunale, sono state individuate alcune aree che si contraddistinguono per una loro particolare vocazione. Si tratta di Zone ad uso agricole E (art. 6.8.1 delle NTA) ubicate in ambiti caratterizzati dalla presenza di risorse naturali, storico culturali o che necessitano una particolare attenzione dal punto di vista idrologico.

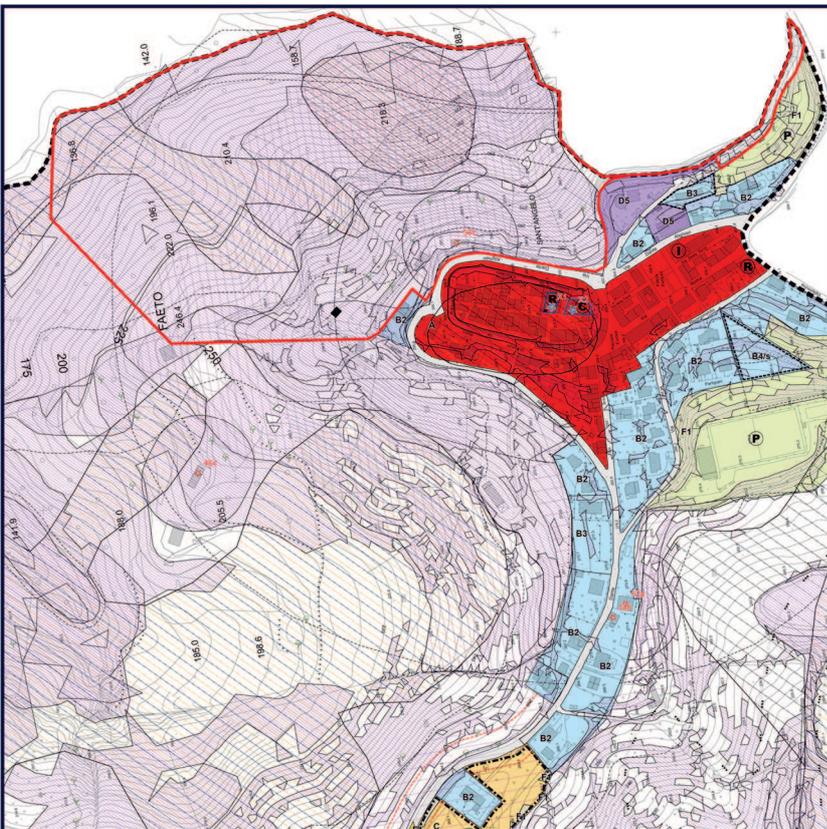
Le tre aree si trovano rispettivamente in corrispondenza delle seguenti località: Montecchio, Monte di Colbordolo e a Sant'Angelo in Lizzola.



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG – Località Montecchio  
*In rosso è evidenziata l'area interessata dalla variante*



Stralcio Tavola P6 del vigente PRG – Località Monte di Colbordolo  
 In rosso è evidenziata l'area interessata dalla variante



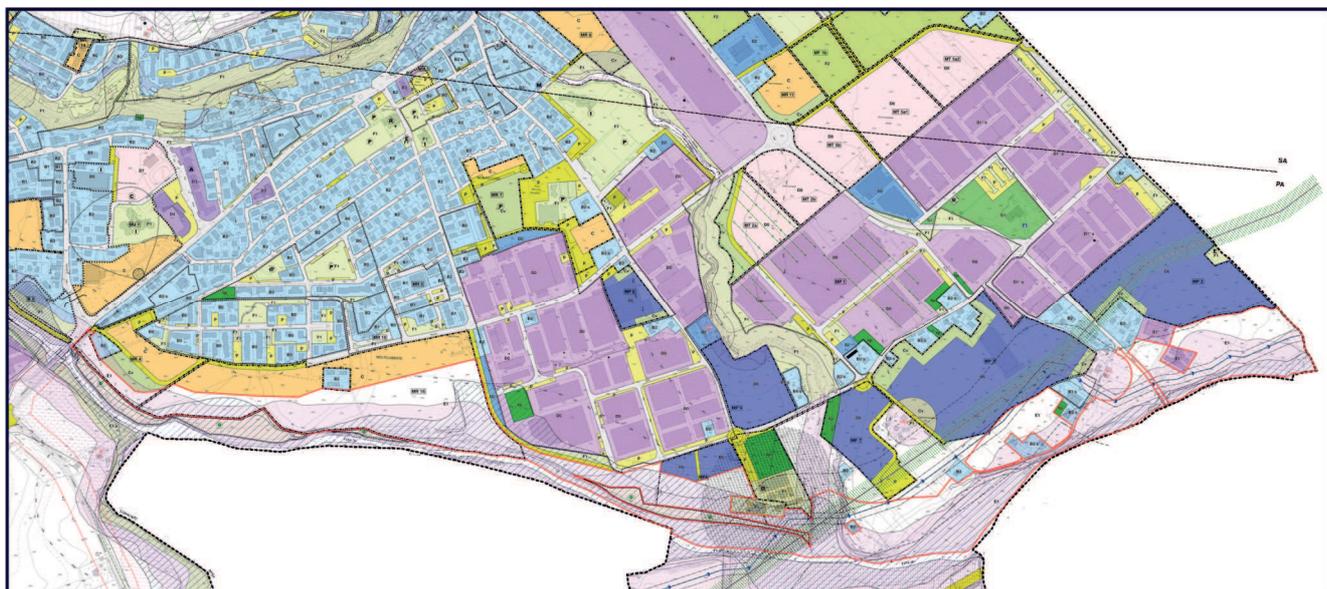
Stralcio Tavola P1 del vigente PRG – Località Capoluogo  
 In rosso è evidenziata l'area interessata dalla variante

La variante consiste nel riclassificare delle porzioni di territorio attualmente classificate come Zone ad uso agricolo E, tre nuove aree definite come Zone ad uso agricolo speciali e distinte rispettivamente dalle sigle E1, E2, E3.

La variante comporta anche un'integrazione alla vigente normativa di piano. Vengono così inseriti nuovi articoli che definiscono le caratteristiche e gli usi vietati e ammissibili delle nuove zone ad uso agricolo speciali. Inoltre, la norma relativa alle Zone ad uso agricolo E (art. 6.8.1 delle NTA) viene integrata con parametri e prescrizioni urbanistico edilizie per la realizzazione delle nuove costruzioni ammesse nelle zone ad uso agricolo (comma 4, art. 6.8.1 delle NTA).

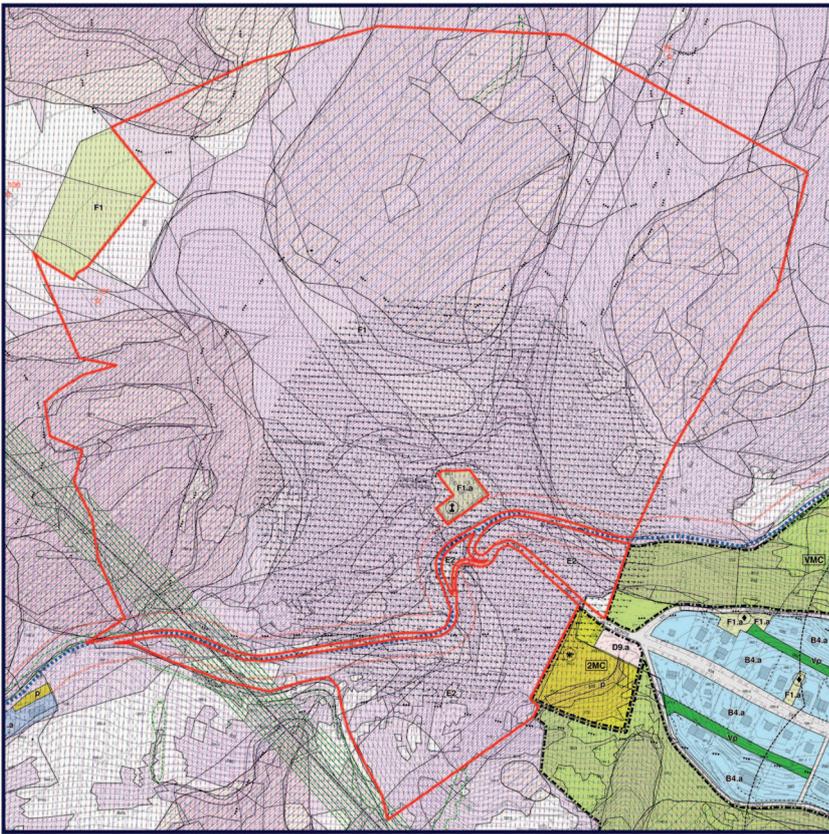
Per maggior comprensione delle modifiche effettuate, si rimanda alla lettura della Scheda n. 48 nella quale viene spiegata in dettaglio la differenza tra la norma vigente e quella in variante.

Qui di seguito si propongono gli stralci delle cartografie del progetto urbanistico, in variante al vigente PRG, nei quali sono individuate le aree interessate dalle modifiche delle NTA.

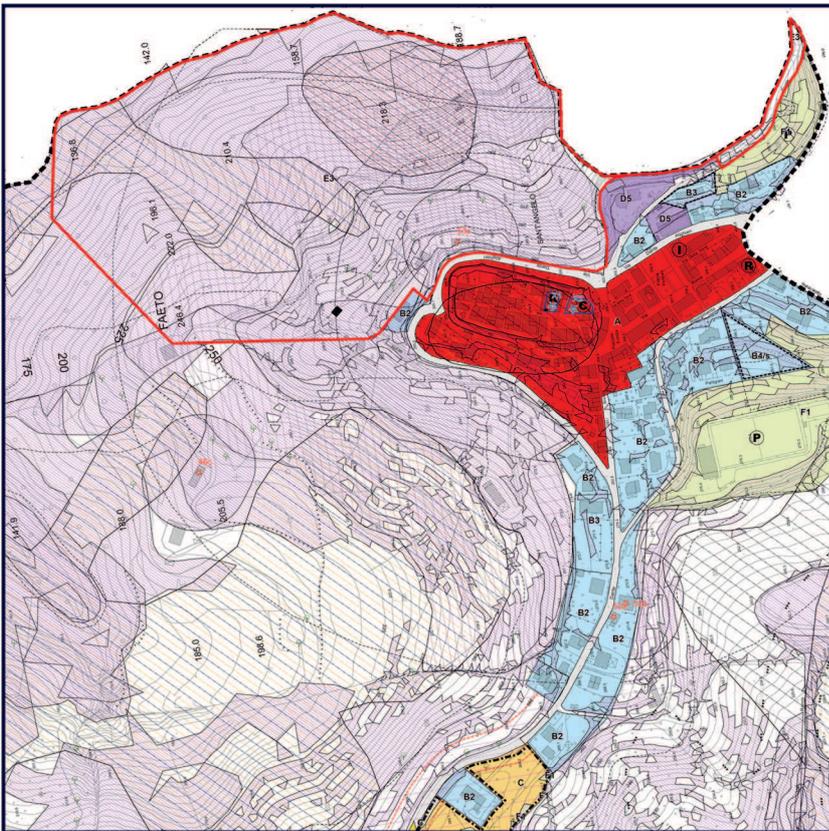


Stralcio Tavola P3 della variante proposta – Località Montecchio

*In rosso è evidenziata l'area classificata come "Zone ad uso agricolo "E1" di salvaguardia idrologica a inedificabilità assoluta"*



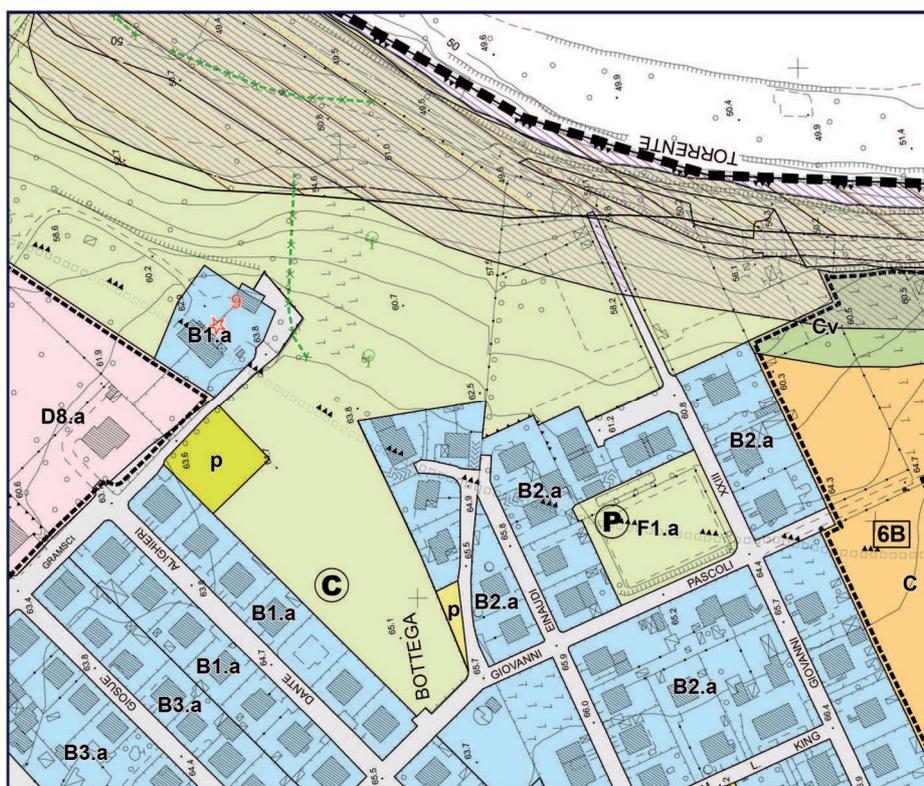
Stralcio Tavola P6 della variante proposta – Località monte di Colbordolo  
*In rosso è evidenziata l'area classificata come "Zone ad uso agricolo "E2" di valorizzazione delle risorse naturali del paesaggio"*



Stralcio Tavola P1 della variante proposta – Località Sant'Angelo in Lizzola  
*In rosso è evidenziata l'area classificata come "Zone ad uso agricolo "E3" di valorizzazione delle risorse storico culturali del paesaggio"*

Nella frazione di Bottega si trova un'area ricompresa tra le vie G. Pascoli e D. Alighieri e il torrente Apsa che si può definire come una zona di margine dell'abitato esistente e che necessita di essere riqualificata. L'idea generale è quella di trasformare parzialmente questa zona attraverso un'operazione di "ricucitura urbana" che possa riqualificare e ridefinire il limite urbanizzato e divenire una zona filtro tra lo spazio urbano e quello semi-naturale prossimo al torrente Apsa. L'area oggetto della variante ricomprende al suo interno una porzione della vigente Zona F1.a per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.2 delle NTA) con caratterizzazione funzionale ad attrezzature civiche culturali e una zona destinata a parcheggio di nuova previsione.

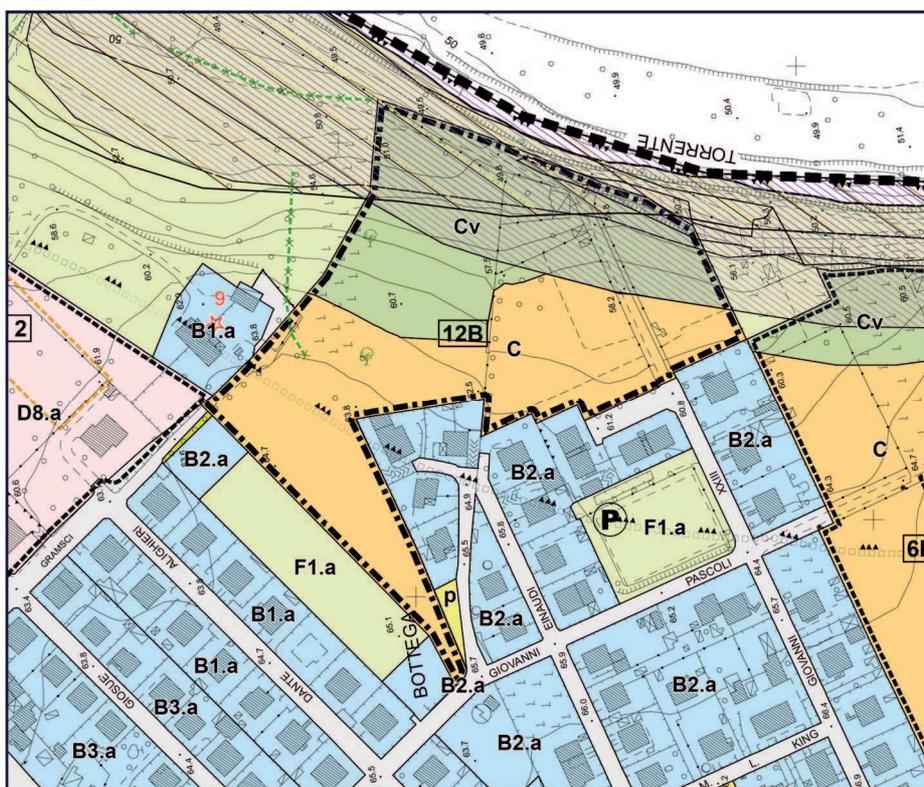
L'intera area in questione risulta essere interessata da diversi vincoli quali: a) Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142, lett. c), b) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA), c) Aree boschive – Tutela orientata di PPAR (art. 4.4.2 delle NTA), d) Aree esondabili R1 – PAI Regione Marche (art. 4.9 delle NTA), e) Ambito di tutela dei corsi d'acqua – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.1 delle NTA), f) Aree esondabili – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.4 delle NTA).



Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

Con questa proposta di variante si ha l'inserimento del nuovo Comparto 12B da attuarsi mediante S.U.E., all'interno del quale vi sono una nuova Zona ad uso urbano di nuovo impianto C (art. 6.5 delle NTA) ed una Zona Cv (art. 3.3 delle NTA). Queste due zone sono in sostituzione della vigente Zona F1.a per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.2 delle NTA) non comportando perciò ulteriore consumo di suolo agricolo. Il nuovo Comparto 12B avrà una Superficie territoriale (St) di 22.760 mq prevedendo una SUL complessiva di 4.060 mq (di cui 3.045 mq destinati a Su e 1.015 destinati a Sa). Inoltre la variante prevede, al di fuori del nuovo Comparto 12B, l'inserimento di due Zone ad uso urbano B2.a a bassa densità edilizia (art. 6.4.7 delle NTA), aventi complessivamente una Superficie territoriale (St) di 1.239 mq. Tale modifica riduce notevolmente la superficie attualmente destinata a parcheggio che passa dagli attuali 1.096 mq a 65 mq.

La variante prevede la modifica delle tavole grafiche di piano e l'inserimento dei principali indici e parametri urbanistico edilizi all' interno della "Tabella A" dell'allegato A alle NTA. Nella citata tabella sono inserite le prescrizioni 50, 51 e 89 (nuova prescrizione).

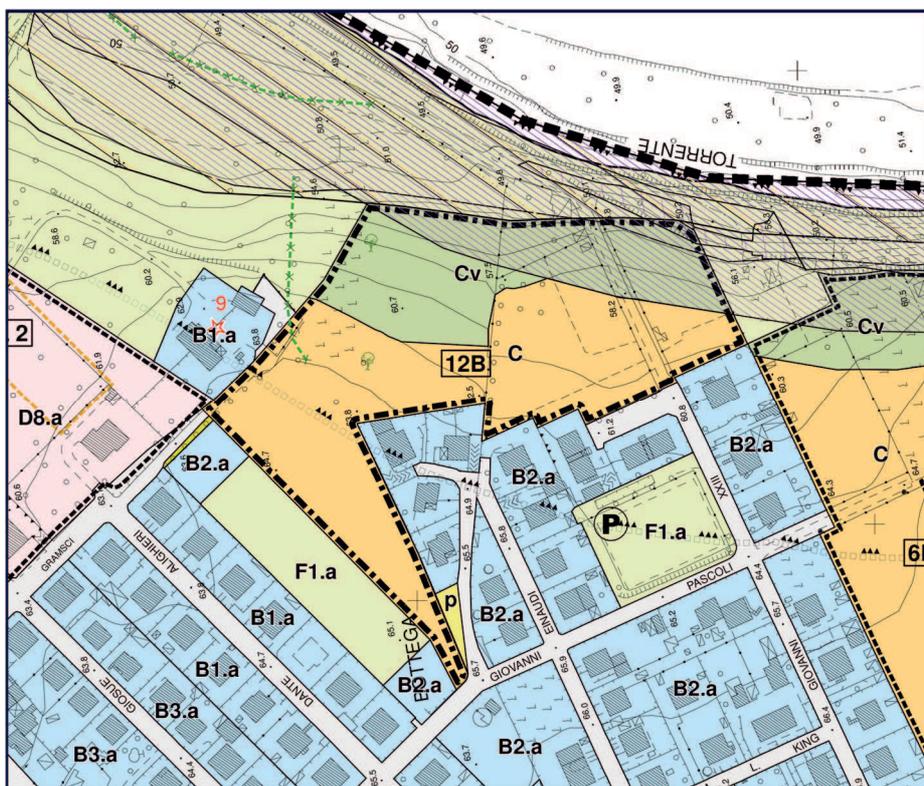


Stralcio Tavola P5 della variante proposta



La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Rispetto ai contenuti della variante proposta (già modificata a seguito di prescrizioni recepite durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante), il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta:

- La modifica dell'area "Cv" attraverso un suo stralcio parziale in corrispondenza dell'ambito inondabile del torrente Apsa perimetrato dal PAI. L'area stralciata torna ad essere, così come previsto dal vigente PRG; Zona F1.a per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.2 delle NTA);
- Il conseguente ridimensionamento del nuovo Comparto 12B, che dall'attuale Superficie territoriale (St) di 22.760 mq passa ad una Superficie territoriale (St) di 19.445 mq. Proporzionalmente, viene ridotta anche la capacità edificatoria prevista dalla proposta di variante che passa da una SUL complessiva di 4.060 mq (di cui 3.045 mq destinati a Su e 1.015 destinati a Sa) ad una SUL di 3.469 mq (di cui 2.602 mq destinati a Su e 867 destinati a Sa). I nuovi parametri urbanistici comportano l'aggiornamento della Tabella A contenuta nell'allegato A delle NTA;
- La modifica della prescrizione n. 89 presente nell'allegato A delle NTA.

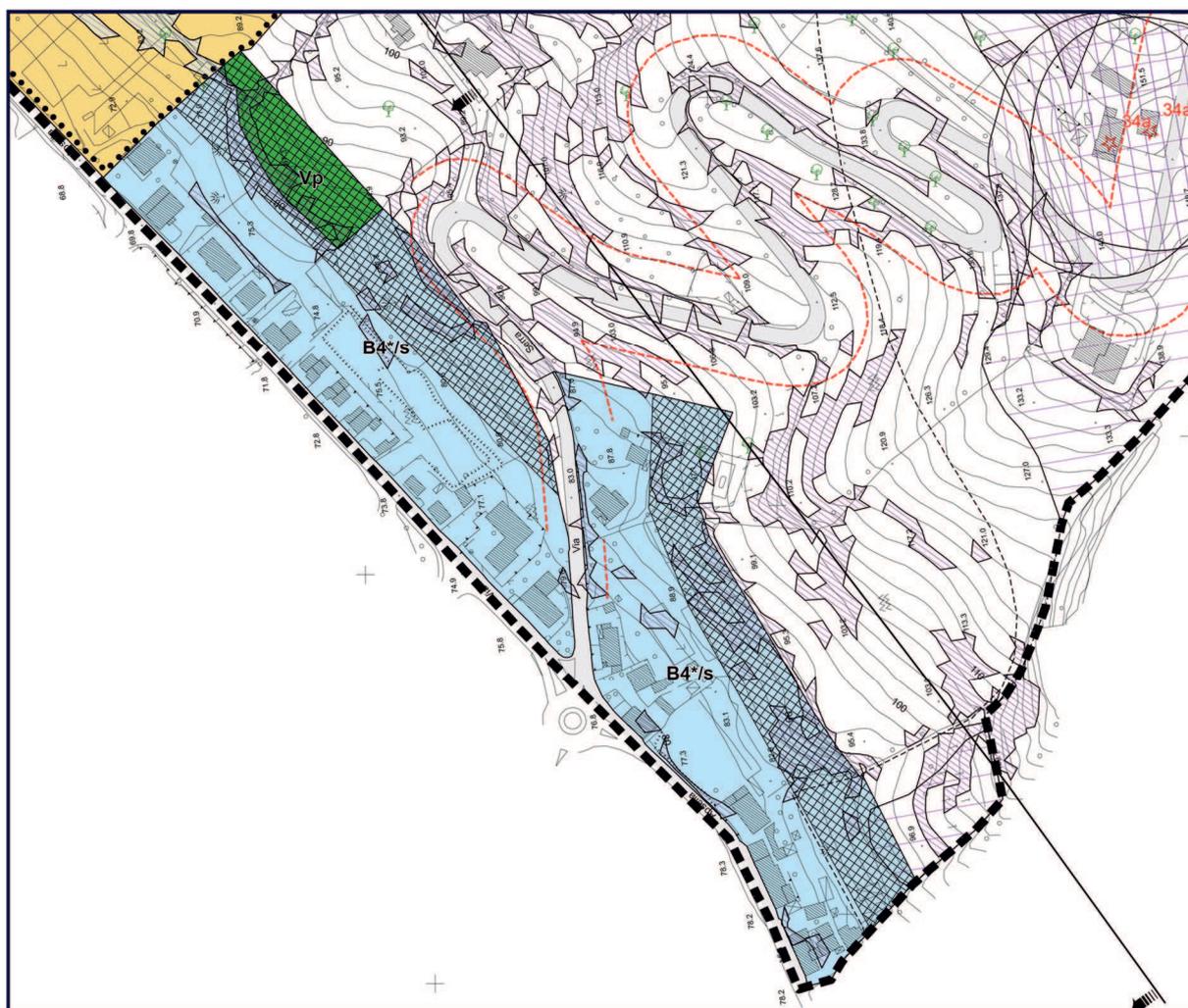


Stralcio Tavola P3 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni



Nella frazione di Apsella il vigente PRG di Vallefoglia individua un'ampia Zona B4\*/s ad edilizia rada (art. 6.4.13 delle NTA vigenti) soggetta a specifiche prescrizioni (scheda 4.1.7 delle NTA); divisa dalla strada che collega la frazione con il Capoluogo, l'area presenta punti in cui le pendenze del terreno sono molto accentuate limitandone così la trasformazione finalizzata all'edificazione di nuovi fabbricati. Si ricorda che tale zona fu oggetto di variante urbanistica nell'anno 2013; variante che adottò il criterio di suddividere il comparto AR 1 in più comparti riducendo la fascia retrostante la vecchia Zona B2\*, posta sul fronte strada, che era destinata a Zona ad uso urbano C di nuovo impianto e trasformando entrambe le aree in un'unica Zona B4\*/s. Questa previsione ha comportato un dimezzamento degli indici urbanistici previgenti che applicati su una maggiore superficie si perveniva, con la variante 2013, ad un bilancio in condizioni di parità. Ciò ha comportato per alcuni casi la perdita dei diritti acquisiti come Zona B2\*. Da una più attenta analisi ci si è resi conto che i fabbricati esistenti nella vecchia Zona B2\* non sono più in grado di usufruire della capacità edificatoria derivante dalla propria ex zona di appartenenza. Al momento ci si ritrova, in un paio di casi, in una condizione in cui è iniziata l'edificazione di nuovi fabbricati con i vecchi parametri, e che si è sospesa per cause legate alla crisi economica, ove non è più possibile portare a conclusione tali interventi non avendo più a disposizione la capacità edificatoria pregressa.

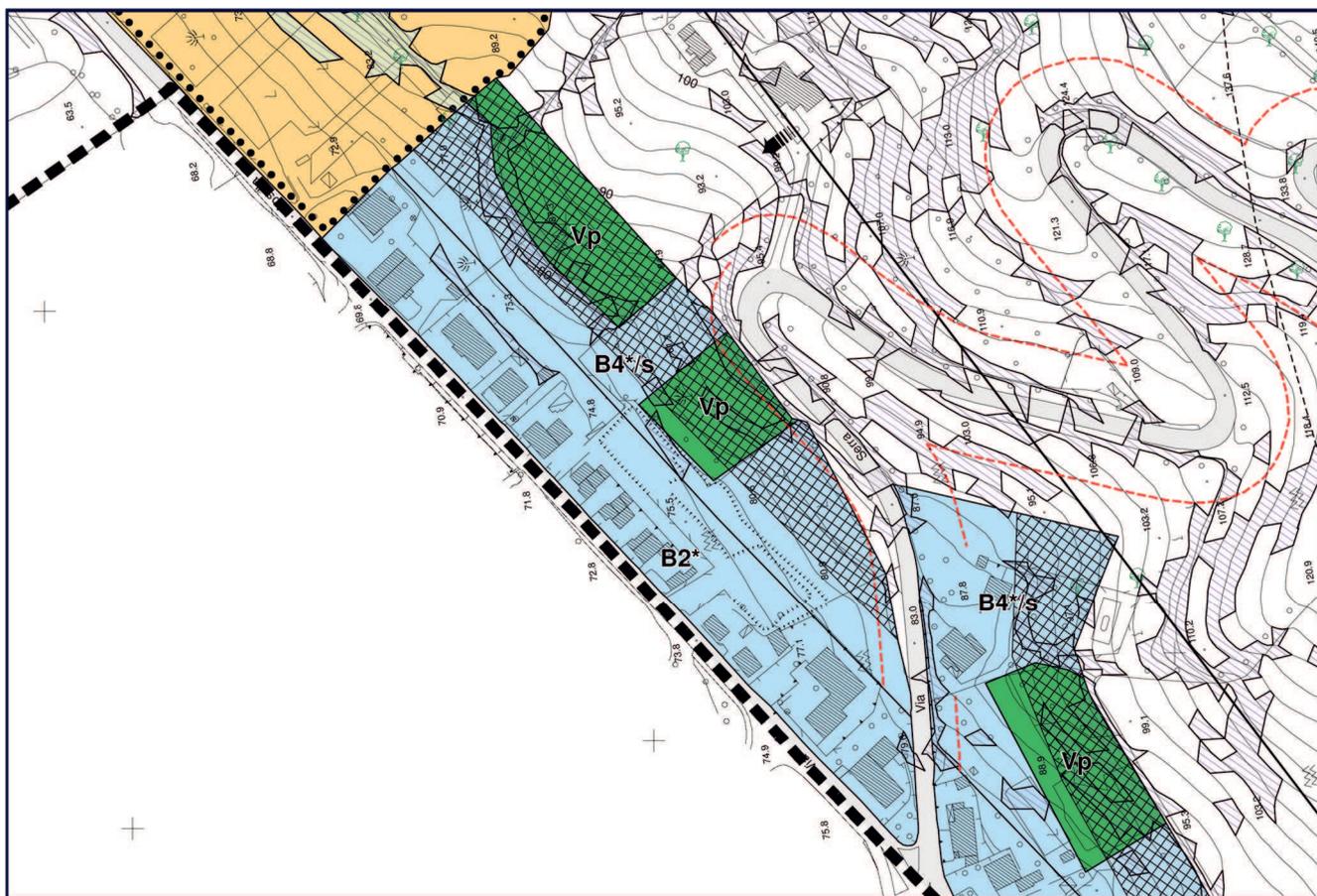
L'intera area oggetto della presente variante è interessata da diversi vincoli quali: a) Aree soggette a vincolo di inedificabilità (prescrizioni parere art. 89, D.P.R. 380/01), b) Fascia di rispetto stradale – Vincolo speciale (art. 4.7.9 delle NTA), c) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA), c) Aree con pendenza superiore al 30% - Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.3 delle NTA).



Stralcio Tavola P2 del vigente PRG

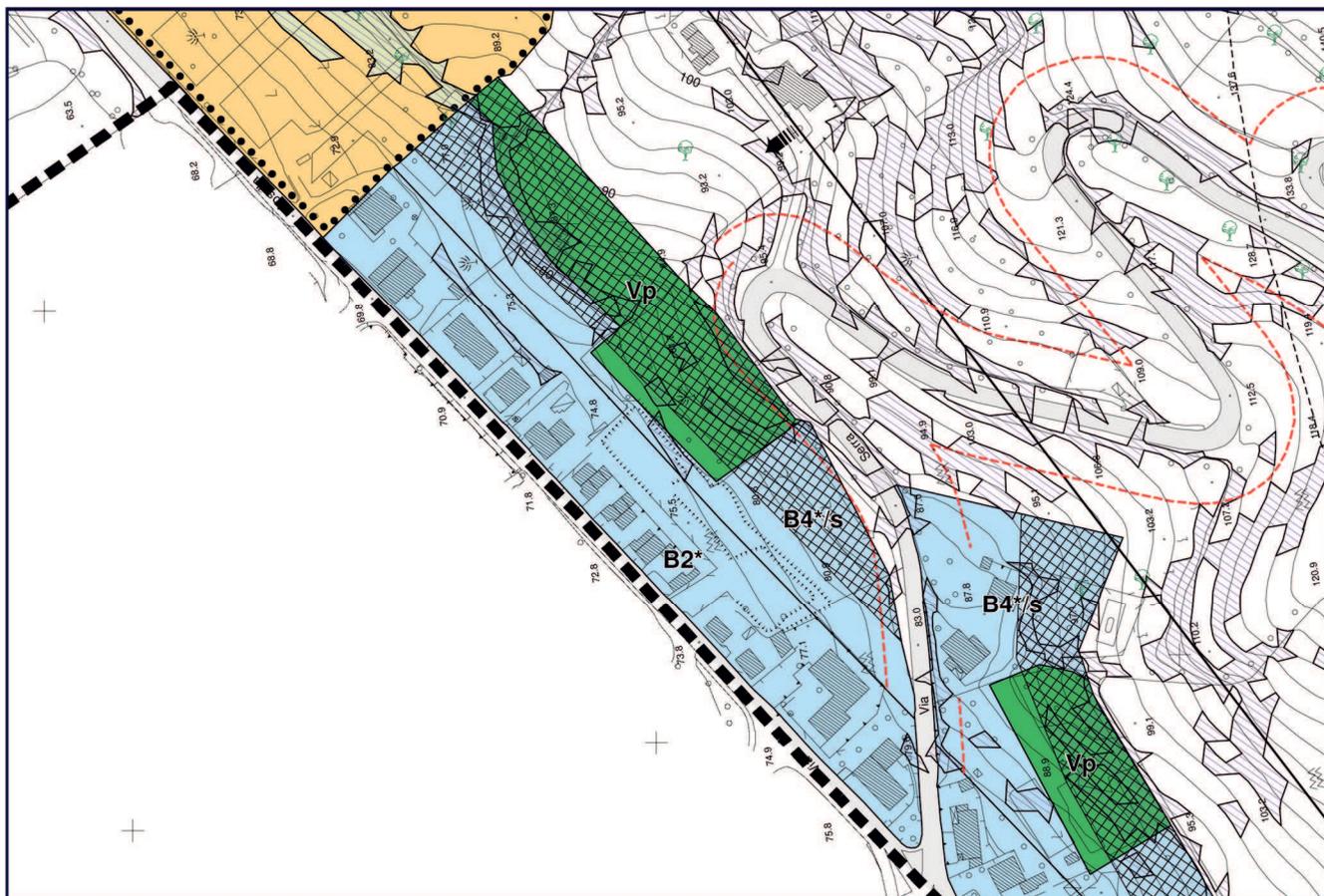
Per le motivazioni espresse in premessa, con la presente variante, si ritiene corretto ripristinare la Zona B2\* così come era individuata prima della variante del 2013 lasciando inalterata la retrostante area destinata a Zona B4\*/s. La variante prevede inoltre la parziale trasformazione della su detta Zona B4\*/s che viene parzialmente riclassificata come Zona a verde privato; nel dettaglio si tratta di un'area che ha una superficie territoriale (St) di 5.531 mq. L'inserimento di questa nuova zona, ubicata per quasi tutta la loro estensione all'interno di vincoli di inedificabilità, e il reinserimento della vecchia Zona B2\*, comporta una piccola riduzione della potenzialità edificatoria rispetto alle previsioni della vigente Zona B4\*/s quantificate in circa 34 mq di SUL.

La variante comporta la modifica degli elaborati grafici del PRG vigente e la sostituzione dell'immagine contenuta nella scheda 4.1.7 del comma 3), dell'art. 6.4.13 delle NTA del PRG. La trasformazione delle Zone B2\* e delle Zone B4\*/s, è subordinata alla messa in esercizio del nuovo collettore fognario Sant'Angelo in Lizzola – Montecchio e all'ampliamento dell'impianto di depurazione di Montecchio e alle prescrizioni contenute nel parere emesso con prot. n. 47179 del 23/07/2014 emesso dall'ex Servizio uso del Suolo provinciale ora Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche.



Stralcio Tavola P2 della variante proposta

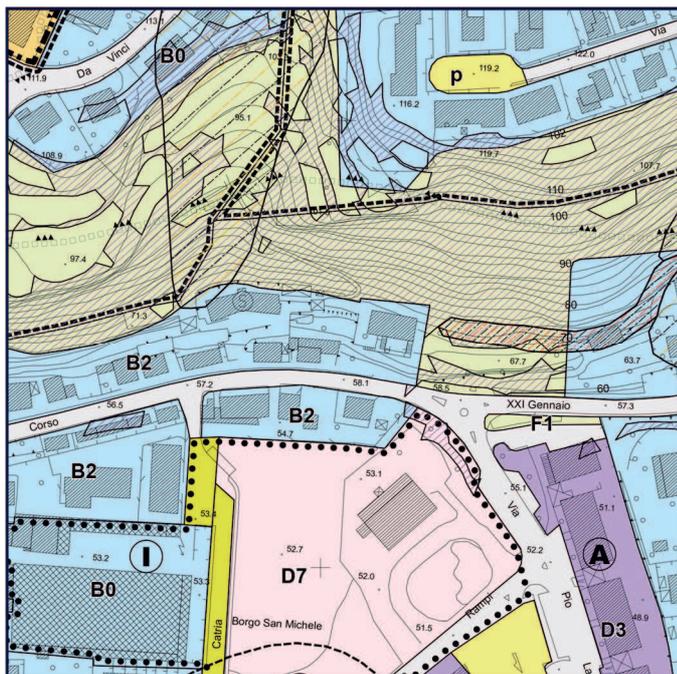
La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento dell'osservazione catalogata con il numero 8, al punto 6, con la lettera b). L'osservazione fa riferimento ad una richiesta di declassamento di un terreno individuato dal mappale 468 (parte) e 36 (parte) del Foglio 9 di Sant'Angelo in Lizzola. Per tale porzione di terreno, che è individuata urbanisticamente come Zona B4\*/s ad edilizia rada (art. 6.4.14 delle NTA), viene richiesta la possibilità di un suo cambio di destinazione d'uso in Zona a verde privato (art. 6.12 delle NTA).



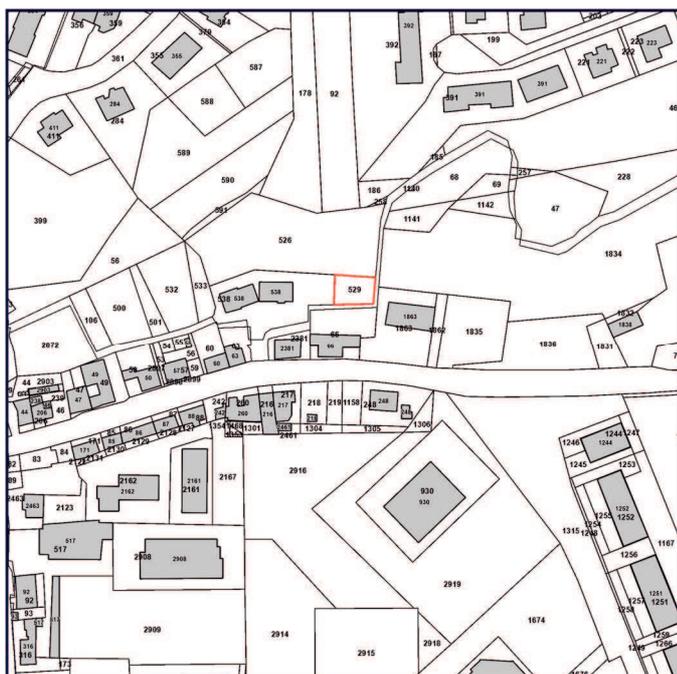
Stralcio Tavola P2 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Nella frazione di Montecchio, lungo la via XXI Gennaio, il vigente PRG individua una Zona ad uso urbano B2 a bassa densità edilizia (art. 6.4.6 delle NTA) confinante con un'ampia Zona F1 per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1 delle NTA) che occupa un'area di pendio. Nel dettaglio la variante interessa la particella n. 529 censita nel foglio di mappa catastale n. 3 di Sant'Angelo in Lizzola.

L'intera area risulta ricadere all'interno di aree con pendenza superiore al 30% - Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.3 delle NTA).

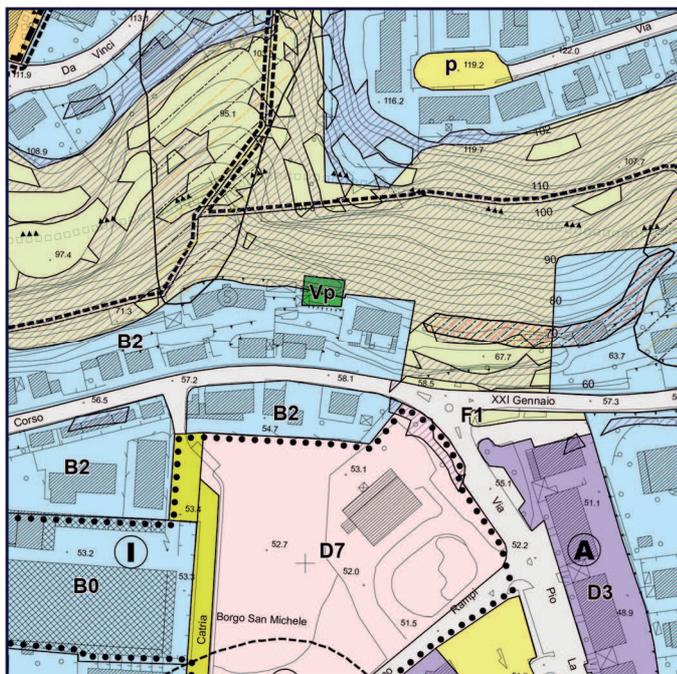


Stralcio Tavola P3 del vigente PRG



Estratto di mappa catastale di Sant'Angelo in Lizzola (Foglio 3, mappale 529)

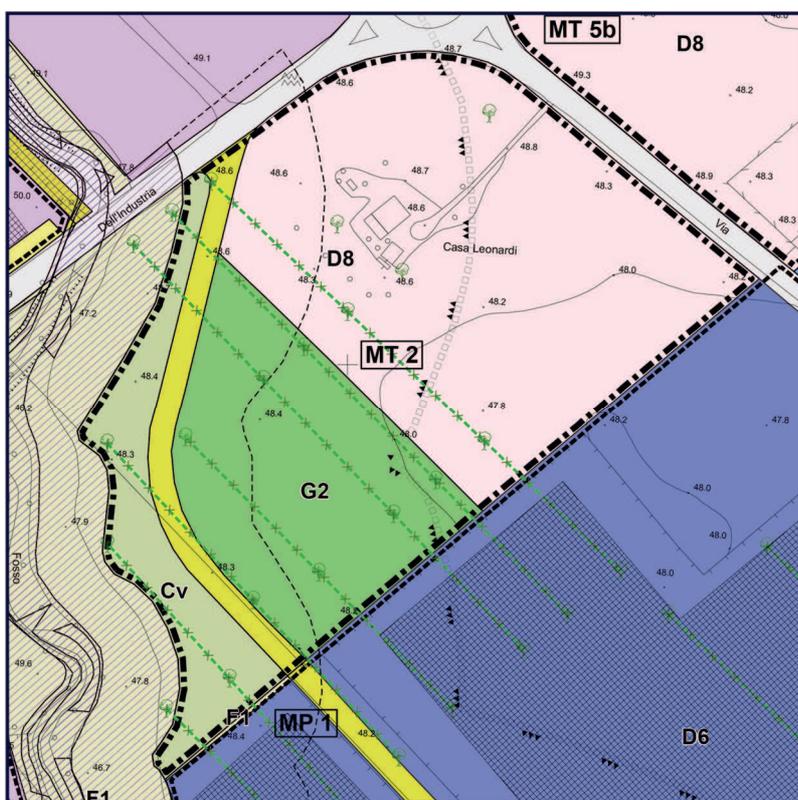
La variante consiste nel trasformare l'area ricompresa all'interno del mappale 529 del foglio 3 di Sant'Angelo in Lizzola, e ricadente in parte all'interno della vigente Zona ad uso urbano B2 a bassa densità edilizia (art. 6.4.6 delle NTA) e in parte in Zona F1 per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1 delle NTA), in una nuova Zona a verde privato (art. 6.12 delle NTA) avente una superficie complessiva di 224 mq.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

Nella frazione di Montecchio lungo la Via XXV Aprile e a confine con il fosso del Taccone, il vigente PRG di Vallefoglia individua il Comparto MT 2 soggetto a S.U.E. all'interno del quale è prevista la realizzazione di una Zona D8 produttiva terziaria di nuovo impianto (art. 6.7.4 delle NTA). Sempre all'interno del comparto è anche prevista la realizzazione di una Zona G2 per attrezzature di servizio alle imprese (art. 6.11.2 delle NTA) e un tratto di nuova viabilità che dovrebbe collegare la Via XXV Aprile con la Via Madonna dell'Arena. Resta una piccola area marginale destinata a Zona Cv (art. 3.3 delle NTA) in cui concentrare gli spazi destinati a standards urbanistici che è posta proprio a ridosso del fosso del Taccone. La Superficie territoriale del Comparto MT 2 è di 44.329 mq per il quale è attualmente prevista la possibilità di realizzare una SUL di 21.250 mq.

L'area in oggetto risulta essere interessata dai seguenti vincoli: a) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA), b) Corsi d'acqua - Tutela provvisoria di PPAR (art. 4.1 e 4.3.1.1 delle NTA); c) Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142, lett. c).

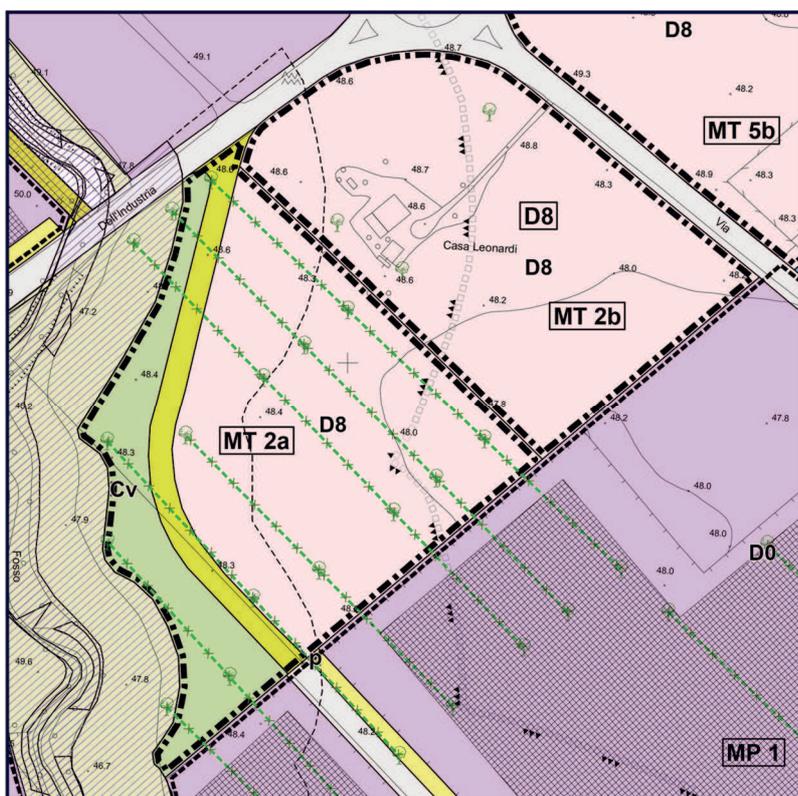


Stralcio Tavola P3 del vigente PRG



Con la presente variante, si propone di suddividere in due sub compartimenti l'attuale Comparto MT 2. Il risultato porta alla creazione del sub comparto MT 2a avente una Superficie territoriale (St) di 24.834 mq ed una SUL disponibile di 11.905 mq destinati totalmente a Zona D8 produttiva terziaria di nuovo impianto (art. 6.7.4 delle NTA); infatti, rispetto alle vigenti previsioni di piano si è deciso di stralciare la Zona G2 a compensazione del fatto che con la seguente previsione la realizzazione della viabilità di progetto resta a carico solo di questo comparto. Per quanto attiene al secondo sub comparto denominato MT 2b, si rileva che lo stesso avrà a disposizione una Superficie territoriale (St) di 19.492 mq ed una SUL disponibile di 9.345 mq sempre destinati totalmente ad ospitare una Zona D8 produttiva terziaria di nuovo impianto (art. 6.7.4 delle NTA).

La variante comporta l'eliminazione della Zona G2 in favore dell'ampliamento della Zona D8 e naturalmente le tavole grafiche di piano. Inoltre viene modificata anche la Tabella A e le relative prescrizioni: in dettaglio, per il Comparto MT2a restano valide le prescrizioni n. 11, 15 e 32 mentre per il Comparto MT2b resta valida solo la prescrizione n. 32.

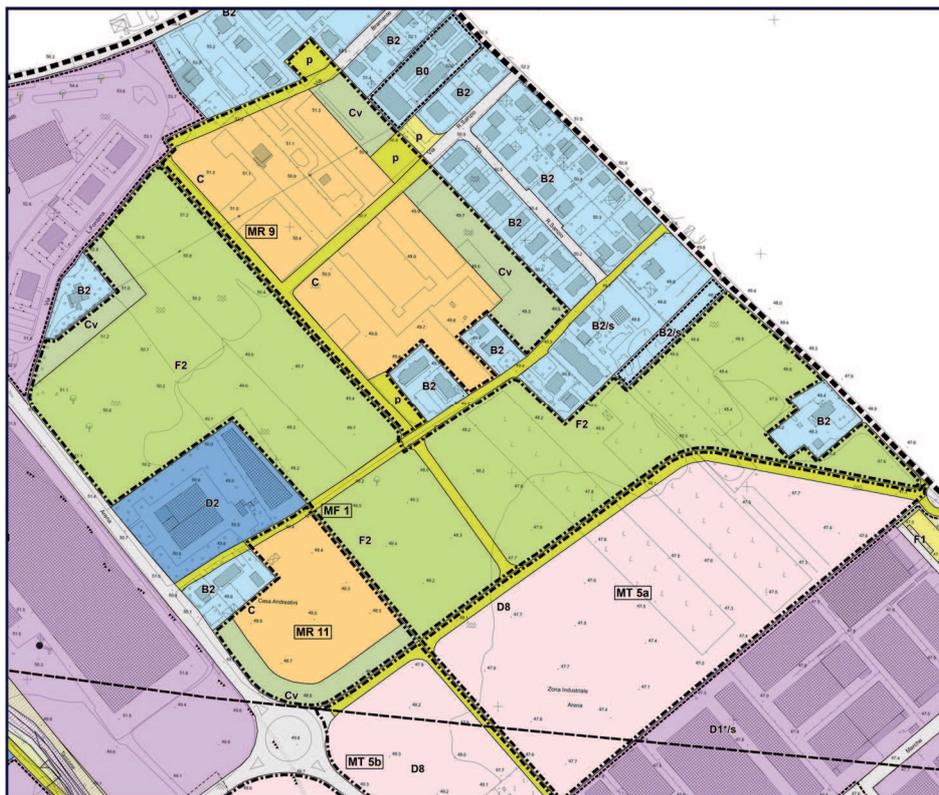


Stralcio Tavola P3 della variante proposta



Nella frazione di Montecchio si snoda, tra la via Arena e la via Cupa, il Comparto MF 1 all'interno del quale è prevista, quasi solo ed esclusivamente, la destinazione di zona relativa alla realizzazione di attrezzature di interesse sovracomunale (Zona F2 – art. 6.9.3 delle NTA). Resta una piccola area marginale destinata a Zona Cv (art. 3.3 delle NTA) in cui concentrare gli spazi destinati a standards urbanistici che resta a separazione di una confinante Zona B2. La Superficie territoriale del Comparto MF 1 è di 100.174 mq per il quale è attualmente prevista la possibilità di realizzare una SUL di 16.300 mq.

L'intera area risulta essere esente da vincoli.



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

OMOGENIZZAZIONE P.R.G. 2017

TABELLA A  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |                   |                             |        |                              |                                       |                       |                            |             |                             | USI DEL TERRITORIO                        |                                    |                                |                                 |    |                                      |     |     |     |     | INTERVENTO PUBBLICO |     | ALTRE INFORMAZIONI |     |     | PRESCRIZIONI |      |      |                              |                              |                                  |  |  |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------------------|--------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|-----------------------------|---|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----|--------------------------------------|-----|-----|-----|-----|---------------------|-----|--------------------|-----|-----|--------------|------|------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|--|--|
|                     | LOCALITÀ                         | NOMENCLATURA AREA | RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE |        | Superficie Territoriale [mq] | Superficie Utile Lorda [Su + Sa] [mq] | Superficie Utile [mq] | Superficie Accessoria [mq] | VOLUME [mc] | Indice di Copertura [sc/ri] | Altezza Massima degli Edifici [Hmax] [mt] | Distacco tra gli Edifici [Df] [mt] | Distanza dai Confini [Dc] [mt] | Distanza dalle Strade [Ds] [mt] | N° | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | US1 | US2 | US3 | US4 | US5                 | US6 | US7                | US8 | US9 |              | US10 | US11 | QUOTA DESTINATA A P.E.P. [%] | QUOTA DESTINATA A P.I.P. [%] | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA [%] | INTERFERENZA CON AREE TUTELE / VINCOLATE | ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |
| MONTECCHIO          | MF 1                             | P3                | 101.390                     | 16.300 | /                            | /                                     | /                     | 0,30                       | 12,50       | 14,00                       | 7,00                                      | 7,00                               | 7,00                           | /                               | /  | /                                    | /   | /   | /   | /   | /                   | /   | /                  | /   | /   | /            | /    | /    | /                            | /                            | /                                | /  | 11, 16, 32                               |

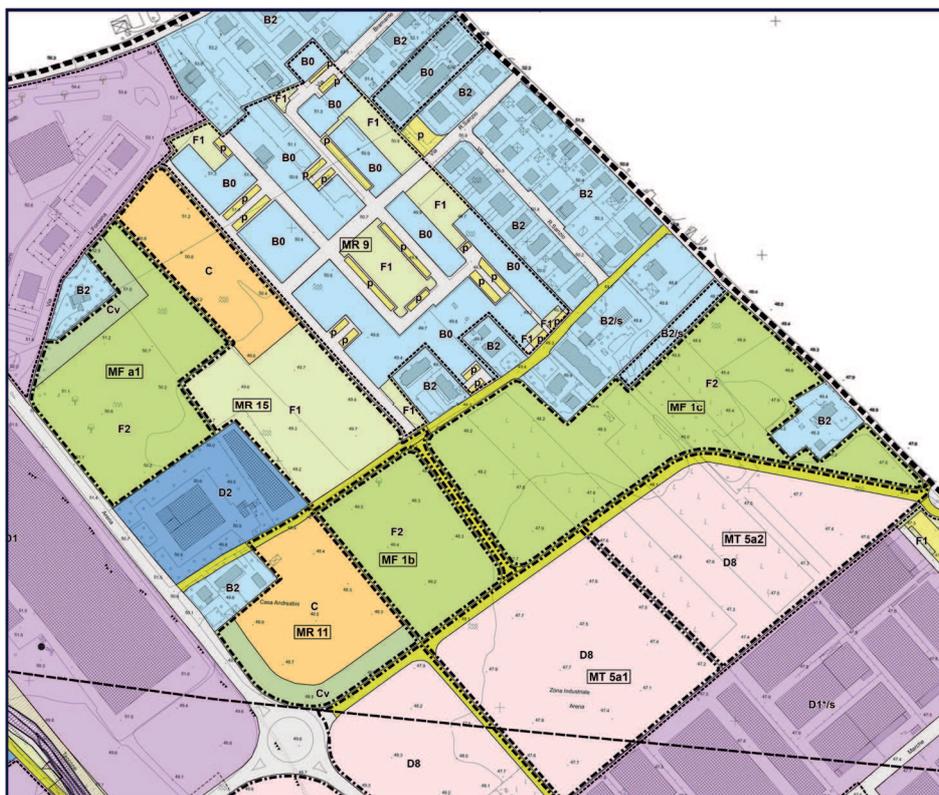
Con la variante ci si propone di frazionare il vigente Comparto MF 1 e ridefinire le destinazioni di zona al suo interno. Nel dettaglio l'intero comparto viene suddiviso in 4 nuovi comparti. Il primo nuovo comparto è stato rinominato con la sigla MR 15 dove al suo interno viene individuata una Zona C ad uso urbano di nuovo impianto (art. 6.5 delle NTA) avente una superficie di 10.235 mq, una Zona F1 per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1 delle NTA) di 14.925 mq e la nuova viabilità interna che occupa una superficie di 2.286 mq. Complessivamente si tratta di un comparto avente una Superficie territoriale di 27.446 mq. Si sottolinea infine che per la Zona C sono stati previsti indici edificatori dimezzati rispetto a quelli previsti per il confinante Comparto MR 9 proponendo la possibilità di realizzare una SUL di 5.489 mq. Per questo comparto vigono le prescrizioni 50 e 91 (nuova prescrizione).

Il secondo comparto denominato MF 1a, mantiene la destinazione di zona relativa alla realizzazione di attrezzature di interesse sovracomunale (Zona F2 – art. 6.9.2 delle NTA) e la quota di Zona Cv (art. 3.3 delle NTA) destinata a standards urbanistici. Si specifica che la Zona F2, prospiciente la via Arena, è stata inserita nel Piano della Protezione Civile per le Condizioni Limite di Emergenza (CLE) come area di emergenza (ricovero). L'intero comparto ha una Superficie territoriale di 22.513 mq. A questo comparto viene assegnata una SUL pari a 5.046 mq.

Il terzo comparto denominato MF 1b, ha una Superficie territoriale di 13.568 mq ed è destinata a Zona F2 realizzazione di attrezzature di interesse sovracomunale (art. 6.9.2 delle NTA). A questo comparto viene assegnata una SUL pari a 3.041 mq.

Il quarto ed ultimo comparto denominato MF 1c, ha una Superficie territoriale di 36.647 mq ed è destinata a Zona F2 realizzazione di attrezzature di interesse sovracomunale (art. 6.9.2 delle NTA). A questo comparto viene assegnata una SUL pari a 8.213 mq.

La variante comporta l'eliminazione dalla Tabella A dei riferimenti relativi al Comparto MF 1 e l'inserimento dei principali indici urbanistico edilizi per i nuovi comparti che potranno essere trasformati attraverso la redazione di apposito S.U.E. Restano invariate le prescrizioni n. 18 e 32 che vengono applicate ai nuovi comparti MF 1a, MF 1b e MF 1c.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

TABELLA A  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

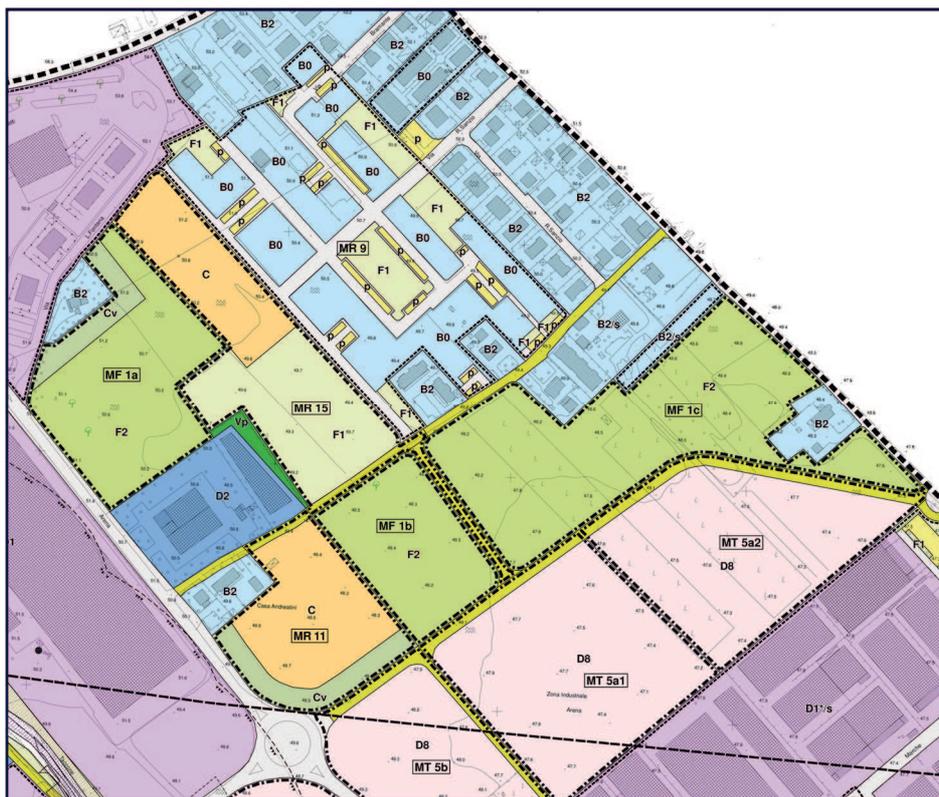
| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |        |       |         |     |    |      |       |       |      |      |      | USI DEL TERRITORIO                   |            |                |              | INTERVENTO PUBBLICO          |                            | ALTRE INFORMAZIONI               |  | PRESCRIZIONI |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |   |   |   |       |
|---------------------|----------------------------------|--------|-------|---------|-----|----|------|-------|-------|------|------|------|--------------------------------------|------------|----------------|--------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--|--------------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---|---|---|-------|
|                     | MR 15                            | MR 15  | Su    | Su + Sa | Su  | Sa | V    | lc    | Hmax  | Df   | Dc   | Ds   | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | USO URBANO | USO PRODUTTIVO | USO PUBBLICO | QUOTA DESTINATA A P.E.P. [%] | QUOTA DESTINATA A P.P. [%] | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA [%] | INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE |              | ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |   |   |   |       |
| MONTECCHIO          | MR 15                            | 27.446 | 5.489 | 4.666   | 823 | /  | 0,20 | 10,50 | 10,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 3                                    | UR1        | UR10           | UR11         | UR12                         | UR13                       | UR14                             | UR15                                       | UR16         | UR17                                     | UR18 | UR19 | UR20 | UR21 | UR22 | UR23 | UR24 | UR25 | UR26 | UR27 | UR28 | UR29 | UR30 | UR31 | UR32 | / | / | / | 50,31 |
|                     | MF 1a                            | 22.513 | 5.046 | /       | /   | /  | 0,30 | 12,50 | 14,00 | 7,00 | 7,00 | 7,00 | /                                    | UR1        | UR10           | UR11         | UR12                         | UR13                       | UR14                             | UR15                                       | UR16         | UR17                                     | UR18 | UR19 | UR20 | UR21 | UR22 | UR23 | UR24 | UR25 | UR26 | UR27 | UR28 | UR29 | UR30 | UR31 | UR32 | / | / | / | 18,32 |
|                     | MF 1b                            | 13.568 | 3.041 | /       | /   | /  | 0,30 | 12,50 | 14,00 | 7,00 | 7,00 | 7,00 | /                                    | UR1        | UR10           | UR11         | UR12                         | UR13                       | UR14                             | UR15                                       | UR16         | UR17                                     | UR18 | UR19 | UR20 | UR21 | UR22 | UR23 | UR24 | UR25 | UR26 | UR27 | UR28 | UR29 | UR30 | UR31 | UR32 | / | / | / | 18,32 |
| MONTECCHIO          | MF 1c                            | 36.647 | 8.213 | /       | /   | /  | 0,30 | 12,50 | 14,00 | 7,00 | 7,00 | 7,00 | /                                    | UR1        | UR10           | UR11         | UR12                         | UR13                       | UR14                             | UR15                                       | UR16         | UR17                                     | UR18 | UR19 | UR20 | UR21 | UR22 | UR23 | UR24 | UR25 | UR26 | UR27 | UR28 | UR29 | UR30 | UR31 | UR32 | / | / | / | 18,32 |

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento parziale dell'osservazione catalogata con il numero 5, Osservazione "A", al comma 3, lettera d) e dall'accoglimento integrale dell'osservazione contenuta alla lettera e). Con l'osservazione contenuta alla lettera d), si propone il cambio di destinazione d'uso di una parte del mappale 1082 del Foglio 4 di Sant'Angelo in Lizzola di pertinenza di un esistente capannone ad uso produttivo. Tale superficie si è ritenuto di non trasformarla in produttiva di completamento D2 (così come originariamente proposto con l'osservazione), ma di trasformarla a Zona a Verde Privato (in sostituzione dell'attuale Zona F1), come filtro tra la nuova zona residenziale e quella produttiva esistente. Tale superficie viene quindi stralciata dal nuovo Comparto MR15 definito con la presente variante riducendone proporzionalmente la capacità edificatoria. In sintesi, la superficie territoriale del Comparto MR15 passa da 27.446 mq a 26.375 mq, comportando nello specifico una riduzione della Zona F1 di 1.071 mq. La SUL consentita passa da 5.489 mq a 5.275 mq.

Con l'accoglimento dell'osservazione contenuta alla lettera e), si è ritenuto di accogliere la proposta di innalzare l'indice di copertura (Ic) da 0,20 a 0,33, così come previsto per il confinante Comparto MR9, in quanto non incide sul carico urbanistico e tende ad uniformare l'indice con quello delle aree confinanti.

La modifica comporta:

- La modifica comporta l'aggiornamento della Tabella A contenuta nell'allegato A delle NTA.
- La modifica della Tavola P3.

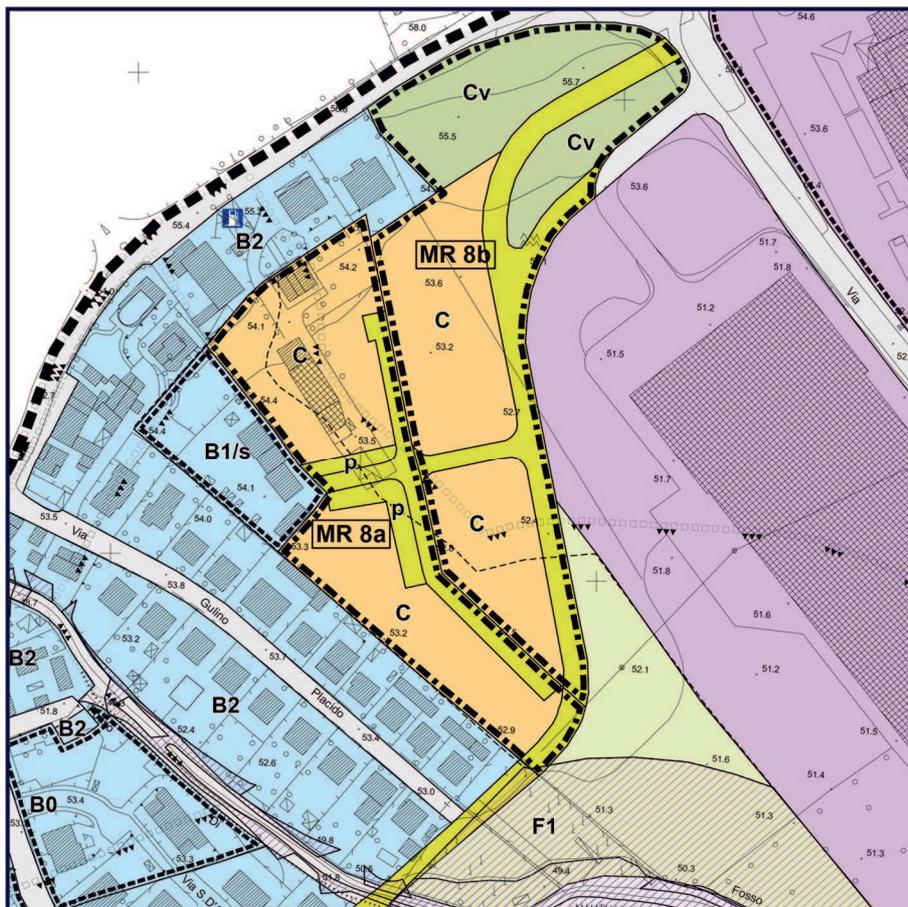


Stralcio Tavola P3 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



Nella frazione di Montecchio, ricompresi, tra la via Arena e la statale Urbinate, il vigente PRG di Vallefoglia individua il Comparto MR 8a e il Comparto MR 8b tra loro adiacenti. Si tratta di due comparti per le nuove espansioni residenziali che nel corso degli anni non sono mai stati convenzionati. Complessivamente i due comparti occupano una Superficie territoriale di 11.587 mq + 17.419 mq = 29.006 mq ed una relativa capacità edificatori di 3.476 mq + 5.226 mq = 8.702 mq di SUL.

L'intera area risulta essere parzialmente interessata dal seguente vincolo: a) Corsi d'acqua – Dlgs. 42/2004 art. 142, lett. c).



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

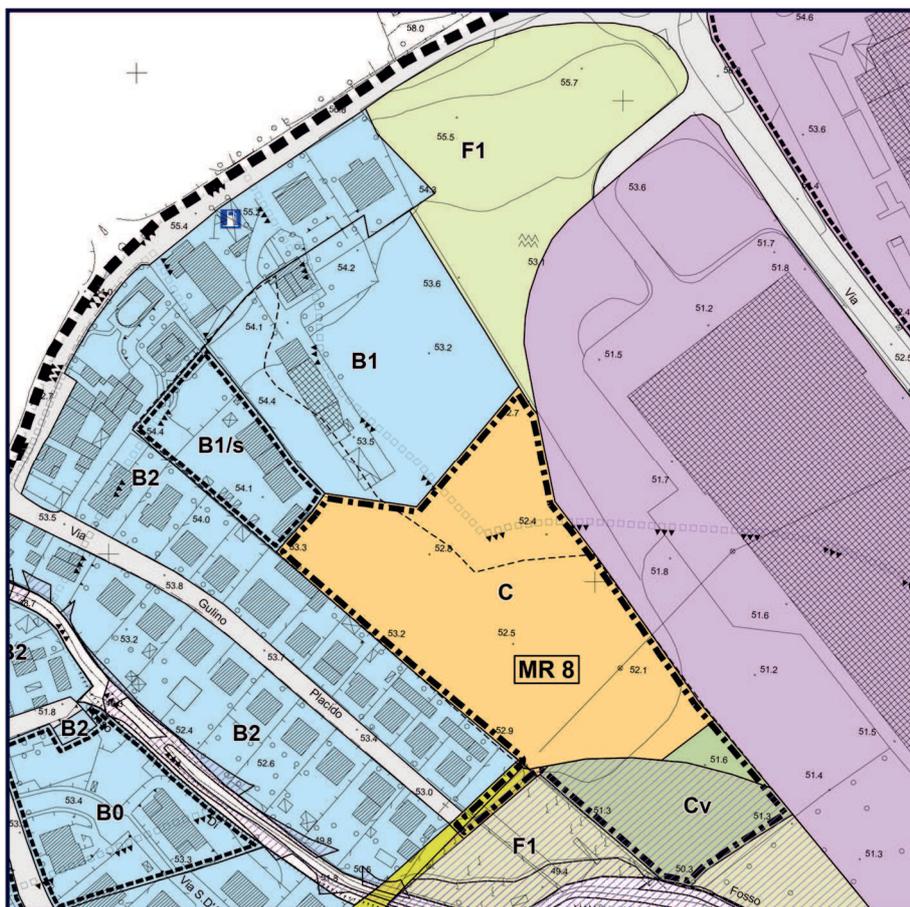
OMOGENIZZAZIONE P.R.G. 2017

TABELLA A  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |                   |                             |   |  |                                    |   |                          |                           |                                   | USI DEL TERRITORIO |        |         | INTERVENTO PUBBLICO |                                      | ALTRE INFORMAZIONI  |                | PRESCRIZIONI |              |                              |                              |                                  |  |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------------------|---|--|------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------|---------|---------------------|--------------------------------------|---|----------------|--------------|--------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|--|
|                     | LOCALITÀ                         | NOMENCLATURA AREA | RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE | Superficie Territoriale [m <sup>2</sup> ] | Superficie Utile Lorda [Su + Sa] [m <sup>2</sup> ] | Superficie Utile [m <sup>2</sup> ] | Superficie Accessoria [m <sup>2</sup> ] | VOLUME [m <sup>3</sup> ] | Indice di Copertura [%/9] | Altezza Massima Degli Edifici [m] | Df [m]             | Dc [m] | Dis [m] | N°                  | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | USI URBANO  | USO PRODUTTIVO |              | USO PUBBLICO | QUOTA DESTINATA A P.E.P. [%] | QUOTA DESTINATA A P.I.P. [%] | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA [%] | ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |
| MONTECCHIO          | MR 8a                            | P3                | 11.587                      | 3.476                                     | 2.955  | 521                                | /                                       | 0,40                     | 13,50                     | 10,00                             | 5,00               | 5,00   | 4       | 4                   |                                      | UR1<br>UR2<br>UR3<br>UR4<br>UR5<br>UR6<br>UR7<br>UR8<br>UR9<br>UR10<br>UR11<br>UR12<br>UR13<br>UR14<br>UR15<br>UR16<br>UR17<br>UR18<br>UR19<br>UR20<br>UR21<br>UR22<br>UR23<br>UR24<br>UR25<br>UR26<br>UR27<br>UR28<br>UR29<br>UR30<br>UR31<br>UR32<br>UR33<br>UR34<br>UR35<br>UR36<br>UR37<br>UR38<br>UR39<br>UR40<br>UR41<br>UR42<br>UR43<br>UR44<br>UR45<br>UR46<br>UR47<br>UR48<br>UR49<br>UR50<br>UR51 | /              | /            | 5,00         | /                            | /                            | /                                | 7,8                                      |
| MONTECCHIO          | MR 8b                            | P3                | 17.419                      | 5.226                                     | 4.442  | 784                                | /                                       | 0,40                     | 13,50                     | 10,00                             | 5,00               | 5,00   | 4       | 4                   |                                      | UR1<br>UR2<br>UR3<br>UR4<br>UR5<br>UR6<br>UR7<br>UR8<br>UR9<br>UR10<br>UR11<br>UR12<br>UR13<br>UR14<br>UR15<br>UR16<br>UR17<br>UR18<br>UR19<br>UR20<br>UR21<br>UR22<br>UR23<br>UR24<br>UR25<br>UR26<br>UR27<br>UR28<br>UR29<br>UR30<br>UR31<br>UR32<br>UR33<br>UR34<br>UR35<br>UR36<br>UR37<br>UR38<br>UR39<br>UR40<br>UR41<br>UR42<br>UR43<br>UR44<br>UR45<br>UR46<br>UR47<br>UR48<br>UR49<br>UR50<br>UR51 | /              | /            | 5,00         | /                            | /                            | /                                | 8,9, 10                                  |

La variante proposta porta all'eliminazione dei due comparti vigenti ed all'introduzione del nuovo Comparto MR 8, la definizione di una nuova Zona ad uso urbano B1 di conservazione volumetrica (art. 6.4.2 delle NTA) e di una nuova Zona F1 per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1 delle NTA). La Zona B1 occupa una Superficie territoriale di 9.577 mq, la Zona F1 una superficie di 9.305 mq ed il Comparto MR 8 una Superficie di 17.114 mq così suddivisa: Zona C di 13.172 mq e Zona Cv di 3.576 mq. La capacità edificatoria associata al Comparto MR 8 è pari a 5.134 mq di SUL. Rispetto alle previsioni vigenti si ha quindi una diminuzione di nuova capacità edificatoria che passa dagli attuali 8.702 mq a 5.134 mq di Superficie Utile Lorda (- 3.568 mq). Si osserva che rispetto al vigente azzonamento, il nuovo Comparto MR 8 si estende verso sud andando ad occupare un'area assoggettata a vincolo di tutela integrale di PPAR definita dal limitrofo fosso del Taccone e che corrisponde alla Zona Cv destinata ad accogliere, ove compatibili con la tutela di vincolo, le superfici da destinare a standards urbanistici.

La variante comporta inoltre lo stralcio dalla Tabella A delle indicazioni previste per i Comparti MR 8a e MR 8b, l'eliminazione della prescrizione n. 9 e l'introduzione dei nuovi parametri del Comparto MR 8. A quest'ultimo sono associate la prescrizione n. 7, 10 e la nuova prescrizione n. 97.



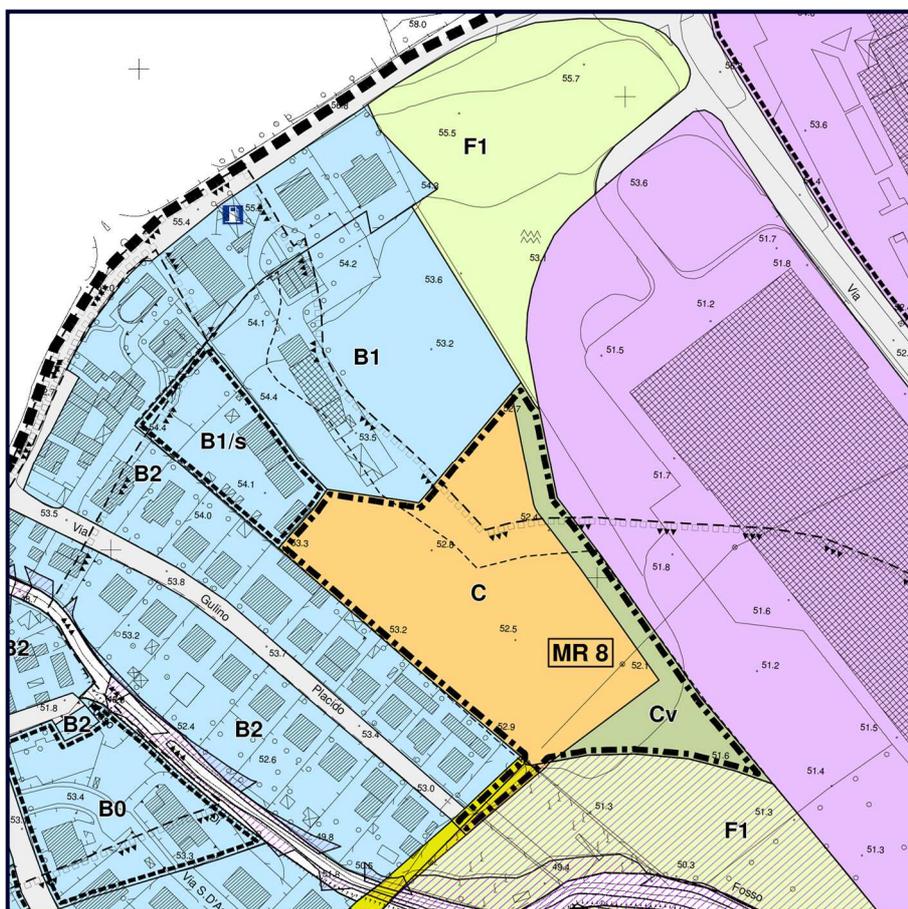
Stralcio Tavola P3 della variante proposta

TABELLA A  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |  |                   |  |                             |  |                        |                        |  |                        | USI DEL TERRITORIO     |           |                           |                          |                        |                        |                        |                        |                        |                        | INTERVENTO PUBBLICO                  |                    | ALTRE INFORMAZIONI |     |     | PRESCRIZIONI |     |     |     |      |     |                                 |                               |                                     |  |  |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |      |   |   |   |   |         |
|---------------------|----------------------------------|--|-------------------|--|-----------------------------|--|------------------------|------------------------|--|------------------------|------------------------|-----------|---------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|-----|-----|--------------|-----|-----|-----|------|-----|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|--|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|---|---|---|---|---------|
|                     | LOCALITÀ                         |  | NOMENCLATURA AREA |  | RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE |  | S <sub>t</sub><br>[mq] | S <sub>u</sub><br>[mq] | S <sub>u</sub> + S <sub>al</sub><br>[mq] | S <sub>u</sub><br>[mq] | S <sub>a</sub><br>[mq] | V<br>[mc] | I <sub>c</sub><br>[sc:sl] | H <sub>max</sub><br>[mt] | D <sub>f</sub><br>[mt] | D <sub>f</sub><br>[mt] | D <sub>s</sub><br>[mt] | D <sub>s</sub><br>[mt] | D <sub>t</sub><br>[mt] | D <sub>t</sub><br>[mt] | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | USI DEL TERRITORIO |                    |     |     |              |     |     |     |      |     | QUOTA DESTINATA A P.E.P.<br>[%] | QUOTA DESTINATA A P.P.<br>[%] | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA<br>[%] | INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE | ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |      |   |   |   |   |         |
| MONTECCHIO          |                                  |  | MR 8              |  | P3                          |  | 17.144                 | 4.364                  | 5.134                                    | 4.364                  | 770                    | /         | 0,40                      | 13,50                    | 10,00                  | 5,00                   | 5,00                   | 5,00                   | 4                      |                        | UR1                                  | UR2                | UR3                | UR4 | UR5 | UR6          | UR7 | UR8 | UR9 | UR10 | UP1 | UP2                             | UP3                           | UP4                                 | UP5  | UP6                                      | UP7 | UP8 | UP9 | UP10 | UP11 | UP12 | UP13 | UP14 | UP15 | UP16 | UP17 | UP18 | US1 | US2 | US3 | US4 | US5 | US6 | US7 | US8 | US9 | US10 | US11 | US12 | 5,00 | / | / | q | / | 7,10,97 |

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Rispetto ai contenuti della variante proposta (già modificata a seguito di prescrizioni recepite durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante), il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta:

- La modifica dell'area "Cv" attraverso un suo stralcio parziale in corrispondenza dell'ambito di tutela integrale del corso d'acqua (PPAR) del fosso del Taccone. L'area stralciata torna ad essere, così come previsto dal vigente PRG, Zona F1 per attrezzature di interesse generale (art. 6.9.1 delle NTA);
- Il conseguente ridimensionamento del nuovo Comparto MR8, che dall'attuale Superficie territoriale (St) di 17.114 mq passa ad una Superficie territoriale (St) di 13.981 mq. Proporzionalmente, viene ridotta anche la capacità edificatoria prevista dalla proposta di variante che passa da una SUL complessiva di 5.134 mq (di cui 4.364 mq destinati a Su e 770 destinati a Sa) ad una SUL di 4.187 mq (di cui 3.559 mq destinati a Su e 628 destinati a Sa). I nuovi parametri urbanistici comportano l'aggiornamento della Tabella A contenuta nell'allegato A delle NTA;
- La modifica della prescrizione n. 97 presente nell'allegato A delle NTA.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni

TABELLA A

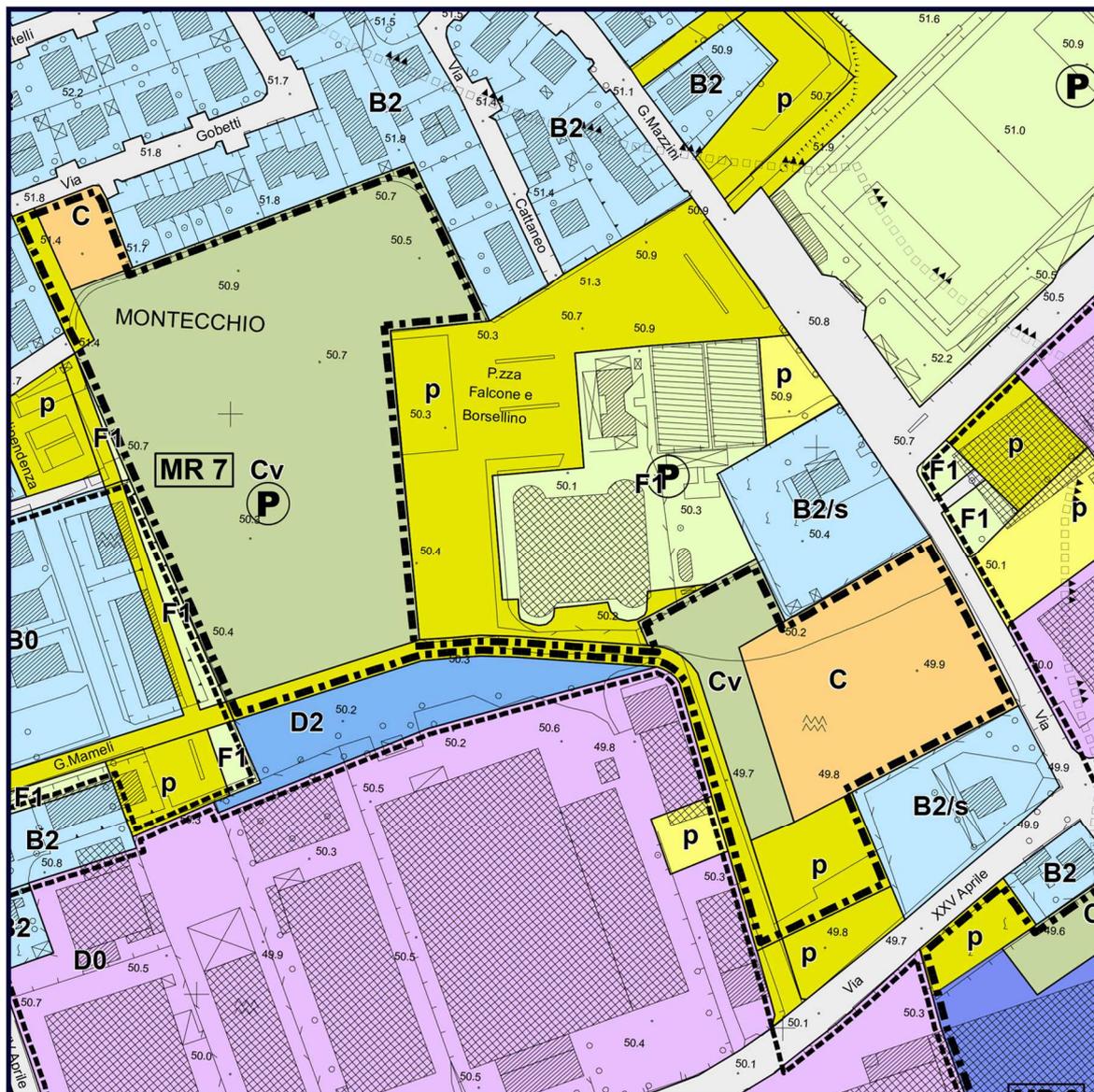
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |      |    |                             |         |         |            |                       |                            |             | USI DEL TERRITORIO |          |        | INTERVENTO PUBBLICO |        | ALTRE INFORMAZIONI                   |     | PRESCRIZIONI |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |                          |      |                          |      |                              |      |  |      |      |  |        |       |       |      |      |      |       |       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
|---------------------|----------------------------------|------|----|-----------------------------|---------|---------|------------|-----------------------|----------------------------|-------------|--------------------|----------|--------|---------------------|--------|--------------------------------------|-----|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|--------------------------|------|--------------------------|------|------------------------------|------|--|------|------|--|--------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
|                     | LOCALITÀ                         | MR 8 | P3 | RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE | SI [mq] | Su [mq] | Su+Sa [mq] | SUPERFICIE UTILE [mq] | SUPERFICIE ACCESSORIA [mq] | VOLUME [cu] | IC                 | Hmax [m] | DI [m] | Dc [m]              | Ds [m] | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | UR1 |              | UR2 | UR3 | UR4 | UR5 | UR6 | UR7 | UR8 | UR9  | UR10 | UR11 | UR12 | UR13 | UR14 | UR15 | UR16 | UR17 | UR18 | US1  | US2  | US3  | US4  | US5  | US6  | US7  | US8  | US9  | US10 | US11 | US12 | %    | [%] MAX | QUOTA DESTINATA A P.E.P. | [%]  | QUOTA DESTINATA A P.I.P. | [%]  | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA | [%]  | INTERFERENZA CON AREE TUTELATE/VINCOLATE | /    | /    | ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |        |       |       |      |      |      |       |       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
|                     |                                  |      |    |                             |         |         |            |                       |                            |             |                    |          |        |                     |        |                                      |     |              |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |                          |      |                          |      |                              |      |  |      |      |  | 13,981 | 4,187 | 3,559 | 628  | /    | 0,40 | 13,50 | 10,00 | 5,00 | 5,00 | 4    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
| MONTECCHIO          |                                  |      |    |                             |         |         |            |                       |                            |             |                    |          |        |                     |        |                                      | UR1 | UR2          | UR3 | UR4 | UR5 | UR6 | UR7 | UR8 | UR9 | UR10 | UR11 | UR12 | UR13 | UR14 | UR15 | UR16 | UR17 | UR18 | UR19 | UR20 | UR21 | UR22 | UR23 | UR24 | UR25 | UR26 | UR27 | UR28 | UR29 | UR30 | UR31 | UR32 | UR33    | UR34                     | UR35 | UR36                     | UR37 | UR38                         | UR39 | UR40                                     | UR41 | UR42 | UR43                                     | UR44   | UR45  | UR46  | UR47 | UR48 | UR49 | UR50  | UR51  | UR52 | UR53 | UR54 | UR55 | UR56 | UR57 | UR58 | UR59 | UR60 | UR61 | UR62 | UR63 | UR64 | UR65 | UR66 | UR67 | UR68 | UR69 | UR70 | UR71 | UR72 | UR73 | UR74 | UR75 | UR76 | UR77 | UR78 | UR79 | UR80 | UR81 | UR82 | UR83 | UR84 | UR85 | UR86 | UR87 | UR88 | UR89 | UR90 | UR91 | UR92 | UR93 | UR94 | UR95 | UR96 | UR97 | UR98 | UR99 | UR100 | US1 | US2 | US3 | US4 | US5 | US6 | US7 | US8 | US9 | US10 | US11 | US12 | US13 | US14 | US15 | US16 | US17 | US18 | US19 | US20 | US21 | US22 | US23 | US24 | US25 | US26 | US27 | US28 | US29 | US30 | US31 | US32 | US33 | US34 | US35 | US36 | US37 | US38 | US39 | US40 | US41 | US42 | US43 | US44 | US45 | US46 | US47 | US48 | US49 | US50 | US51 | US52 | US53 | US54 | US55 | US56 | US57 | US58 | US59 | US60 | US61 | US62 | US63 | US64 | US65 | US66 | US67 | US68 | US69 | US70 | US71 | US72 | US73 | US74 | US75 | US76 | US77 | US78 | US79 | US80 | US81 | US82 | US83 | US84 | US85 | US86 | US87 | US88 | US89 | US90 | US91 | US92 | US93 | US94 | US95 | US96 | US97 | US98 | US99 | US100 |

Stralcio "Tabella - A" allegata alle NTA modificata a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni

L'area oggetto di variante riguarda il Comparto MR 7, destinato ad espansione residenziale e soggetto a S.U.E., ubicato nel centro della frazione di Montecchio in adiacenza del palazzetto dello sport. Il piano di lottizzazione è già stato approvato ormai da anni con delibera di C.C. n. 76 del 05/11/2007 ma non è mai stato convenzionato. Il parametro legato alla SUL, definito in sede di strumento urbanistico attuativo, non è mai stato riportato nella tabella A e che comunque corrisponde a 9.378 mq.

L'intera area risulta essere esente da vincoli.

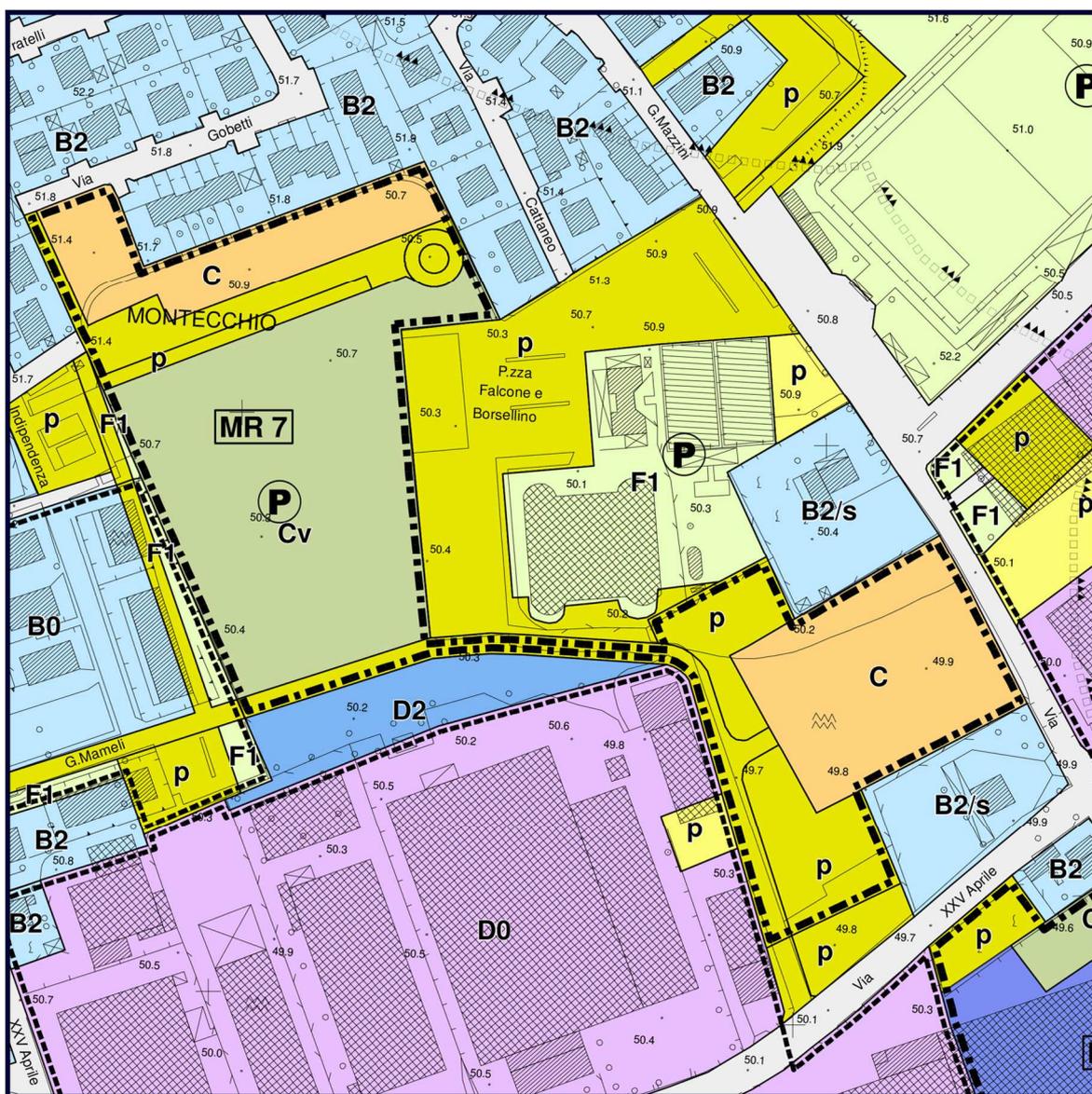


Stralcio Tavola P3 del vigente PRG



Con la presente variante si propone di ridurre la superficie destinata a parco (Zona Cv) ed ampliare quella destinata a residenze di nuovo impianto (Zona C) per meglio distribuire la quota di SUL a disposizione.

La variante comporta: un aumento della superficie destinata a nuovi insediamenti che passa dagli attuali 5.861 mq a 8.508 mq della nuova previsione e una riduzione della superficie destinata a standards da 19.312 mq a 10.905 mq. Alla riduzione della superficie attualmente destinata a Zona Cv, contribuiscono anche gli aumenti di superficie da destinare a parcheggio e alle sedi della viabilità interna al comparto. Nel dettaglio le superfici a parcheggio passano da 1.381 mq a 3.252 mq, mentre gli spazi occupati dalle nuove strade passano dagli attuali 1.333 mq ai 4.017 mq della nuova previsione. Si rileva che queste modifiche soddisfano le quantità minima di spazi da destinare a standard che risultano essere verificati: infatti lo standard minimo richiesto è di 7.50 mq a fronte di 14.157 mq (aree a verde e parcheggio). Tali modifiche comportano anche la revisione della prescrizione n. 6 dell'allegato A delle NTA.



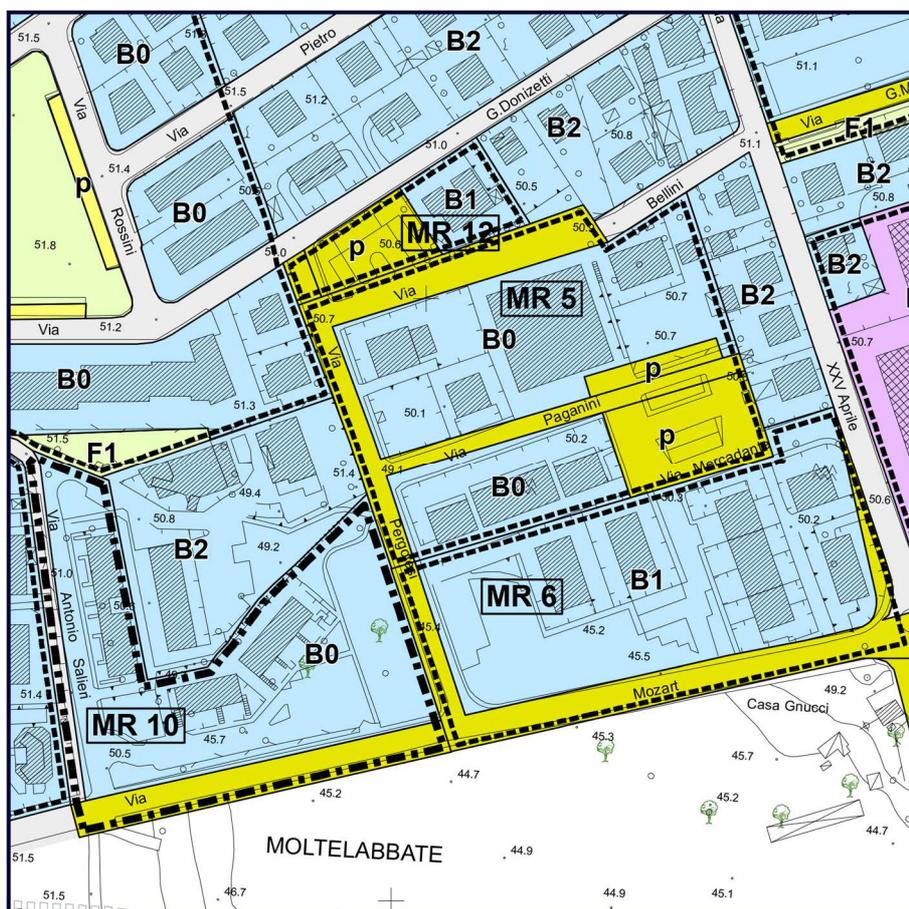
Stralcio Tavola P3 della variante proposta



L'area oggetto di variante riguarda i Comparti MR 5, 6, 10 e 12 destinati a zone di completamento ad uso urbano ed ubicati nella frazione di Montecchio tra le vie Mozart, Donizetti e XXV Aprile. I vari comparti sono stati da tempo convenzionati, provvedendo alla loro trasformazione tramite S.U.E. ed alla relativa cessione delle opere di urbanizzazione. Più in dettaglio:

- Comparto MR 5: Sono state cedute tutte le urbanizzazioni e completata l'edificazione fatta eccezione per due lotti.
- Comparto MR 6: Sono state cedute tutte le urbanizzazioni e completata per intero l'edificazione ammessa.
- Comparto MR 10: Sono state cedute tutte le urbanizzazioni e completata l'edificazione fatta eccezione per un lotto che resta ancora da edificare.
- Comparto MR 12: Sono state cedute tutte le urbanizzazioni e completata l'edificazione.

L'intera area risulta essere esente da vincoli.

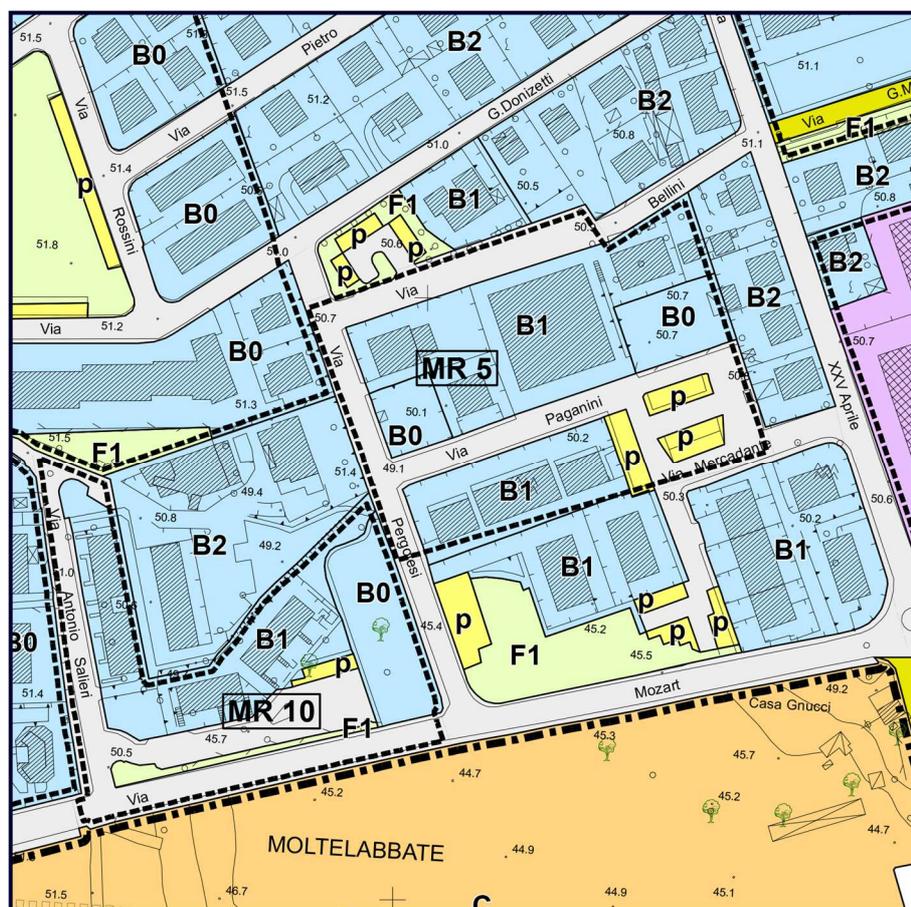


Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

Viste le considerazioni fatte in premessa la variante consiste nel trasformare i 4 comparti (2 completati totalmente e due che conservano ancora una minima quota di edificabilità) per i quali sono già state cedute le opere di urbanizzazione con regolare atto, in Zone ad uso urbano B1 di conservazione volumetrica. Si tratta di ridefinire le aree azionate aggiornandole ad uno stato di fatto non comportando minimamente alcun cambiamento nei contenuti delle previsioni urbanistiche vigenti.

- Comparto MR 5: Le zone edificate passano da Zone B0 a Zone B1 di conservazione volumetrica fatta eccezione per un lotto ancora ineditato che rimane Zone B0. La viabilità e i parcheggi da nuova previsione vengono ridefiniti come esistenti.
- Comparto MR 6: Interamente completato, le zone edificate passano da Zone B0 a Zone B1 di conservazione volumetrica. La viabilità e i parcheggi da nuova previsione vengono ridefiniti come esistenti. Viene infine individuata come Zona F1 l'area destinata a verde ceduta al Comune.
- Comparto MR 10: Le zone edificate passano da Zone B0 a Zone B1 di conservazione volumetrica fatta eccezione per un lotto ancora ineditato che rimane Zone B0. La viabilità e i parcheggi da nuova previsione vengono ridefiniti come esistenti. Viene infine individuata come Zona F1 l'area destinata a verde ceduta al Comune.
- Comparto MR 12: Interamente completato, le zone edificate passano da Zone B0 a Zone B1 di conservazione volumetrica. La viabilità e i parcheggi da nuova previsione vengono ridefiniti come esistenti. Viene infine individuata come Zona F1 l'area destinata a verde ceduta al Comune.

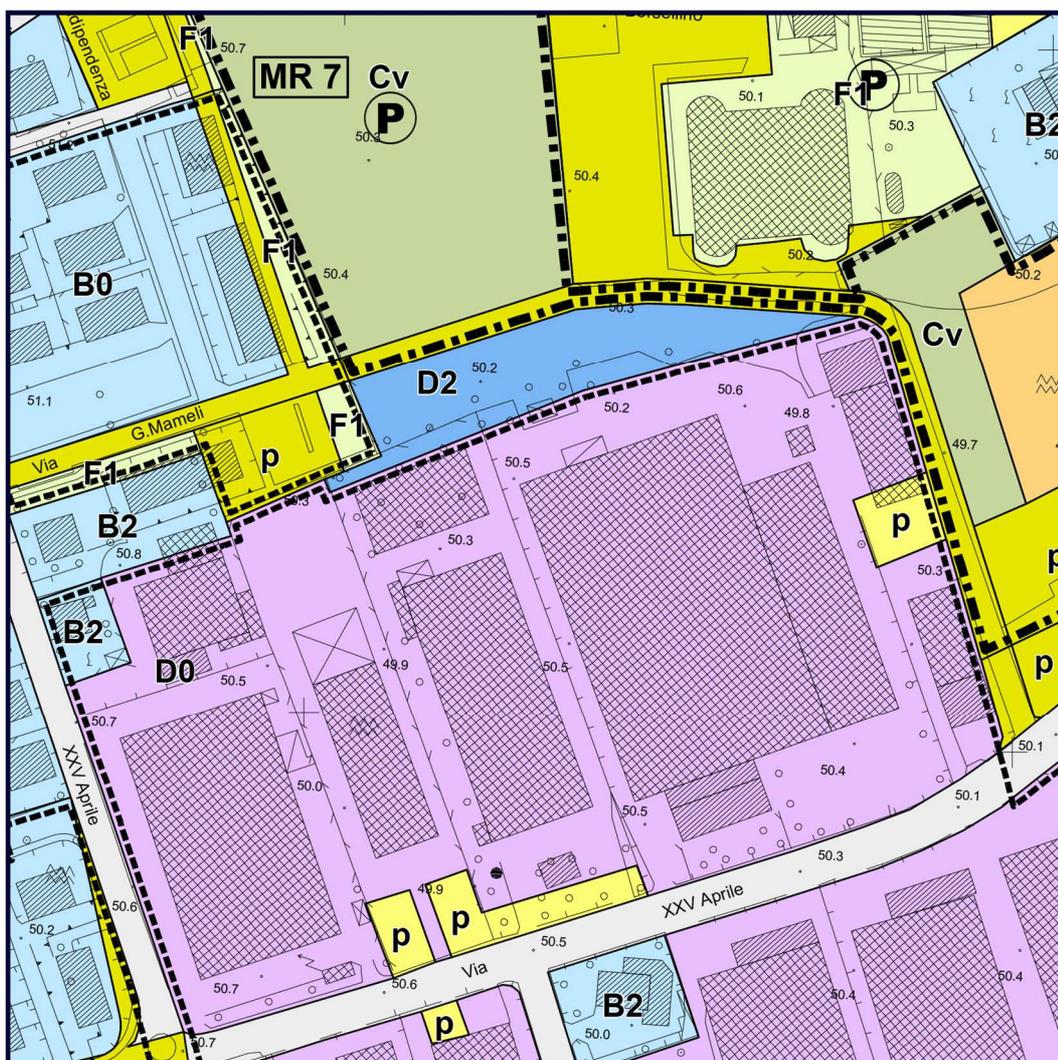
La variante comporta quindi solo delle modifiche grafiche alle tavole di piano e l'eliminazione delle indicazioni relative ai Comparti MR 6 e 12 contenute nella tabella A allegata alle NTA.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

Nella frazione di Montecchio, a confine con l'area sportiva sulla quale insiste il palazzetto dello sport, il vigente PRG di Vallefoglia prevede una Zona D2 produttiva secondaria di completamento (art. 6.6.4 delle NTA). Un'area di frangia urbana stretta tra la vecchia zona industriale e la zona sportiva e residenziale avente una Superficie territoriale (St) di 2.670 mq.

L'intera area risulta essere esente da vincoli.



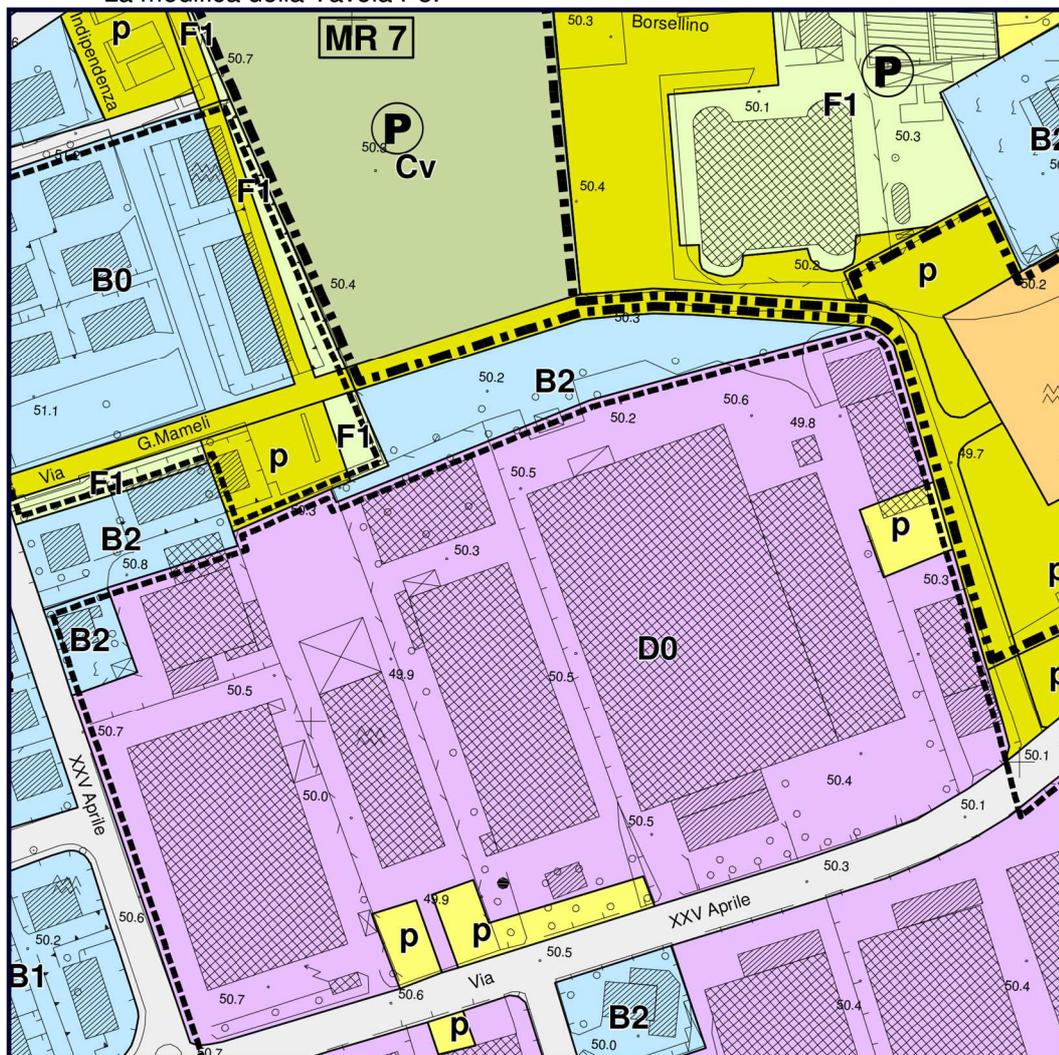
Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento dell'osservazione catalogata con il numero 5 come Osservazione "C". In realtà si tratta di proporre il **riesame della Scheda di proposta di Variante n. 32** (trasformazione zona produttiva di D2 di completamento in zona B2 residenziale di completamento) sottoposta a verifica di assoggettabilità alla VAS ed esclusa con giudizio negativo dalla Provincia di Pesaro e Urbino, osservando che l'ampiezza dei lotti non è esigua e la trasformazione non contrasta con i criteri di sviluppo urbano, semmai è l'attuale destinazione a non essere compatibile con le confinanti zone esistenti di completamento residenziale e di espansione (comparto MR7).

Pertanto si ritiene corretto trasformare la vigente Zona D2 produttiva di completamento in Zona B2 residenziale di completamento. Per la trasformazione della nuova Zona B2 si ritiene opportuno prescrivere la progettazione di una barriera acustica e visiva a confine tra l'area residenziale e l'attuale zona produttiva D0 (Comparto MU4). Poiché l'attuale Zona D2 possiede una Superficie territoriale di circa 2.670 mq sviluppa una SUL =  $2670 \cdot 0,50 = 1335$  mq. Si prescrive quindi che la nuova Zona B2 abbia una SUL= 1335 mq, non creando quindi un ulteriore carico urbanistico.

La riproposizione della proposta di variante comporta le seguenti modifiche:

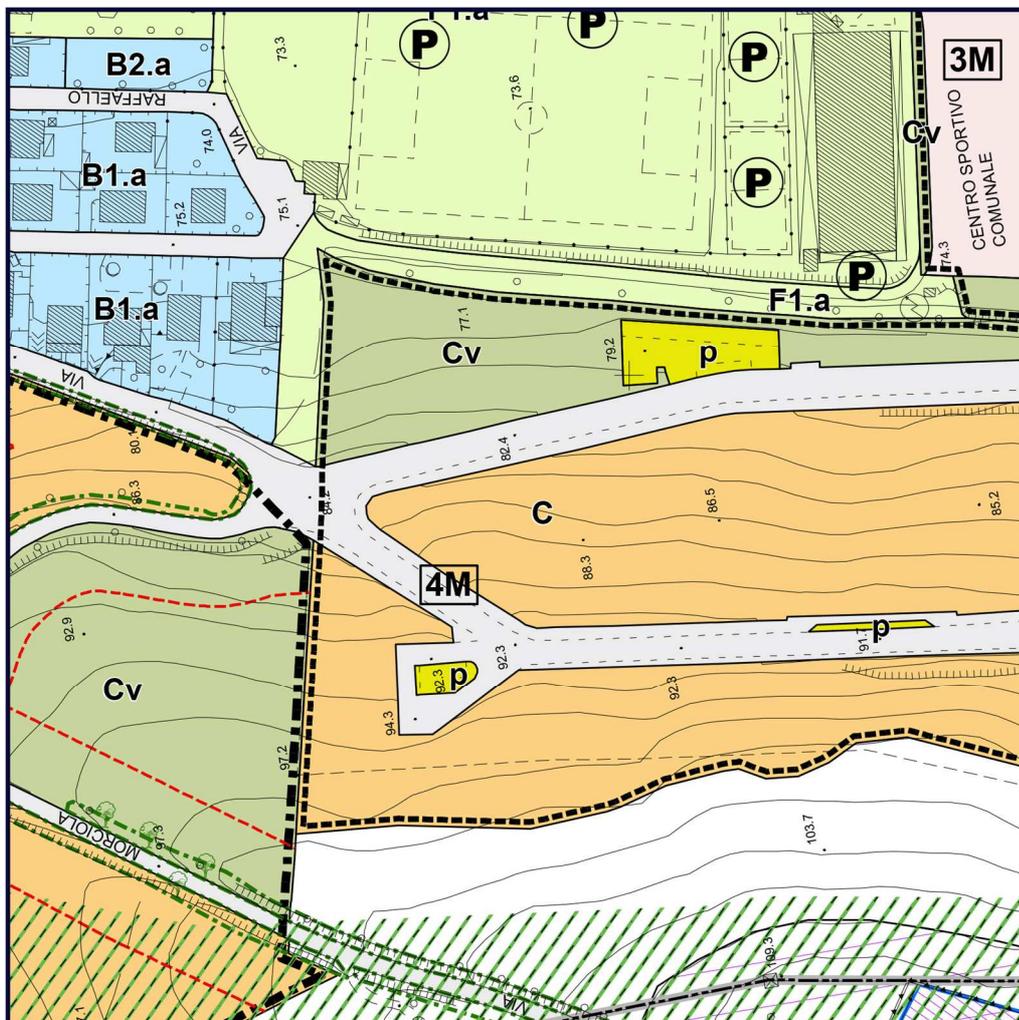
- La modifica della Tavola P3.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

L'area oggetto di variante si trova nella frazione di Morciola, in adiacenza del campo sportivo, e interessa una zona interna al Comparto 4M destinata a standards (Zona Cv) già ceduta al Comune.

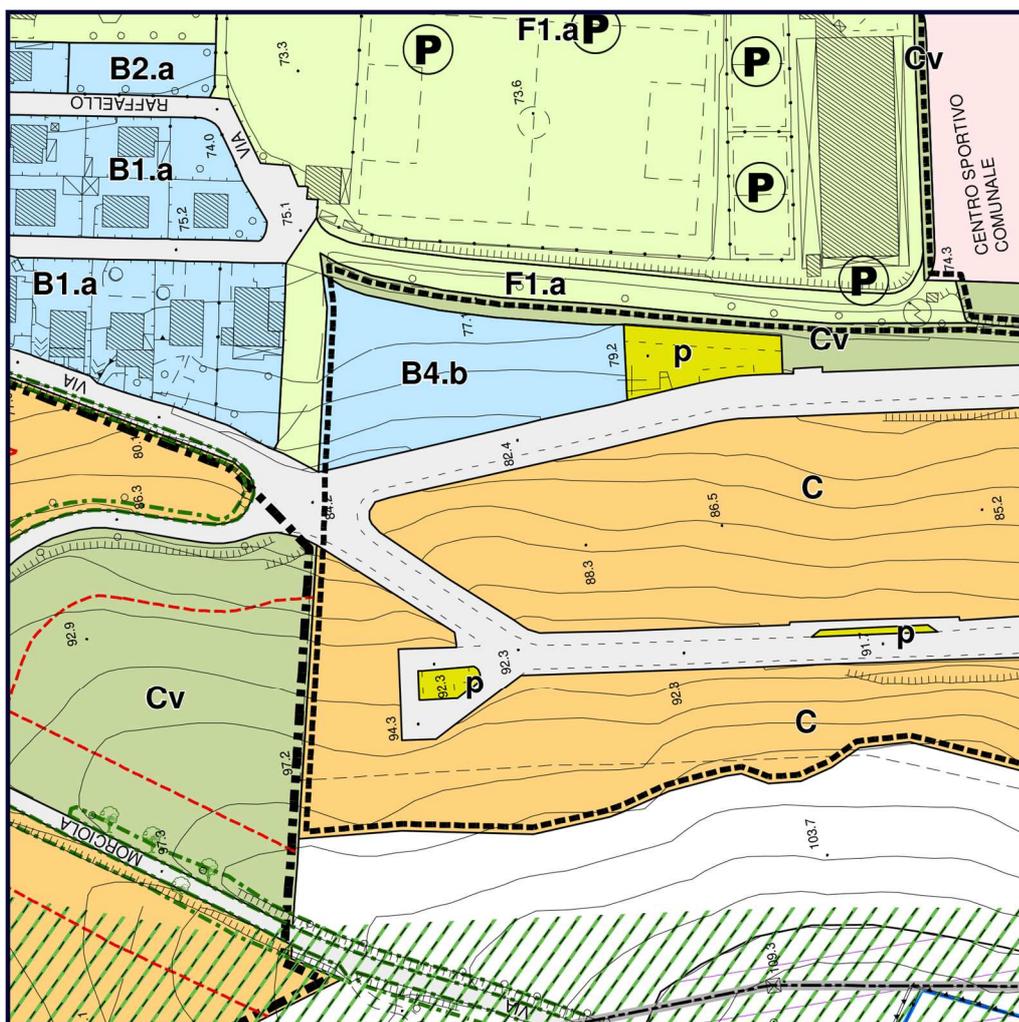
L'intera area risulta essere esente da vincoli.



Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

La variante rientra nell'ambito della valorizzazione delle proprietà immobiliari dell'amministrazione prevista dalla Legge n. 133/2008. Nello specifico è previsto il cambio di destinazione di una parte dell'esistente Zona Cv, che ricade parzialmente all'interno della particella n. 729 del foglio 10 di Colbordolo, in Zona ad uso urbano B4.b di completamento a edilizia rada (art. 6.4.16 delle NTA). La nuova zona ha una Superficie territoriale (St) di 3.276 mq e considerando l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) ammissibile per detta Zona B4.b, pari a 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si avrà a disposizione una Sul di 1.310 mq ammettendo un carico urbanistico che comporta l'insediamento teorico di 54 nuovi abitanti.

Oltre ai contenuti sopra descritti, la variante comporta anche la modifica delle tavole grafiche di piano.



Stralcio Tavola P5 della variante proposta

In sede di proposta della variante in oggetto si è proceduto all'accertamento delle quantità minime di spazi pubblici indicate dal D.M. n. 1444/68, ai sensi del comma 4, dell'art 26 ter della L.R. 34/1992. Da tale verifica risulta che:

Aree a standard urbanizzate, cedute ed acquisite dal Comune (delibera di G.C. n. 184 del 18/12/2005 e determinazione n. 26/2016) relative al Comparto 4M:

- Aree esistenti destinate a standard Comparto 4M = **23.976,66 mq** (di cui **2.344,59 mq** destinati a parcheggio e **21.632,07 mq** destinati a verde e attrezzature pubbliche).

Standard dovuti con l'attuazione del Comparto 4M:

- Volume attribuito al Comparto 4M = 49.681 mc;
- Abitanti insediabili = 49.681 mc / 80 mc = 621 abitanti;
- Standard dovuti ai sensi del D.M. 1444/68 = 621 ab. x 18 mq = **11.178 mq** (di cui **1.552,5 mq** da destinare a parcheggio e **9.625,5 mq** da destinare a verde e attrezzature pubbliche).

Standard dovuti con l'attuazione della nuova zona B4/s:

- Zona B4/s: (St) 3.276 mq x (Uf) 0,4 = 1.310 mq (SUL);
- Volume attribuito alla nuova Zona B4/s = 1.310 mq x 3,3 m = 4.323 mc
- Abitanti insediabili = 4.323 mc / 80 mc = 54 abitanti;
- Standard dovuti ai sensi del D.M. 1444/68 = 54 ab. X 18 mq = **972 mq** (di cui **135 mq** da destinare a parcheggio e **837 mq** da destinare a verde e attrezzature pubbliche).

Verifica:

- Standard complessivi: **11.178 mq + 972 mq = 12.150 mq < 23.976,66 mq** (verificati);
  - Standard a parcheggio: **1.552,5 mq + 135 mq = 1.687,5 mq < 2.344,59** (verificati);
- Standard a verde ed attrezzature pubbliche: **9.625,5 mq + 837 mq = 10.462,5 mq < 21.632 mq** (verificati);

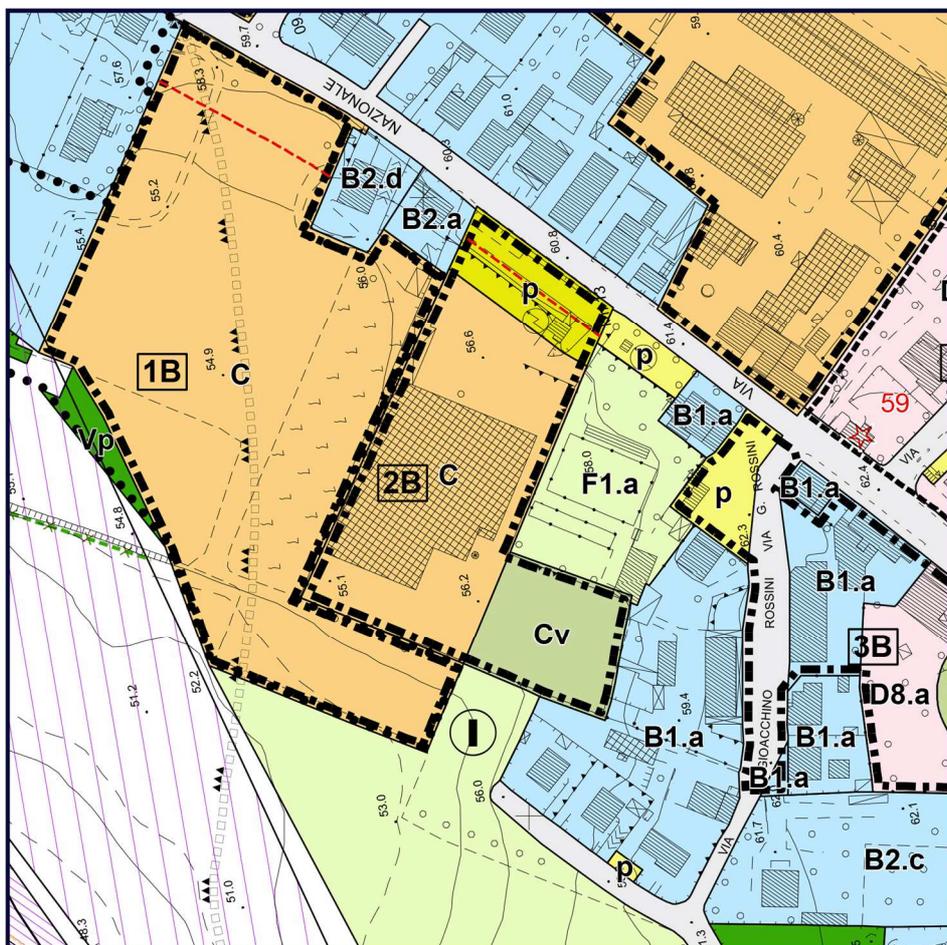
La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Rispetto ai contenuti della variante proposta il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta:

- L'inserimento del comma 3 all'art. 6.4.16. delle NTA che contiene il recepimento integrale delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche per l'area oggetto di variante.

L'area oggetto di variante è ricompresa all'interno del nucleo urbano della frazione di Bottega ed ha un affaccio diretto sull'arteria principale; la Strada Provinciale Urbinate 423. Dal punto di vista morfologico l'intera zona si presenta, nella sua parte iniziale, in leggero declivio verso il fiume Foglia rispetto la Strada Provinciale Urbinate 423 per poi diventare prevalentemente pianeggiante. Al momento è occupata da un edificio produttivo in stato di semi-abbandono con le relative aree di pertinenza costituite da una zona a parcheggio prospiciente la strada, da una cabina elettrica, e da una zona non edificata con vegetazione incolta. L'area è individuata al catasto urbano nel foglio 1 sez. A mappali 34, 174, 496, 514 ed è di proprietà principalmente privata.

L'area è individuata nel vigente PRG dal comparto 2B e cioè come zona di nuovo impianto da attuarsi mediante S.U.E. All'interno del comparto sono previste diverse destinazioni di zona tra cui un'area da destinare a parcheggi, una parte classificata come zona Cv e cioè da attribuire a standard/verde e la parte prevalente destinata a "Zona C ad uso urbano di nuovo impianto". I principali indici e parametri urbanistico-edilizi validi per l'attuazione del comparto sono: (St) = 8.750 mq; SUL = 4.140 mq; V = 12.800 mq.

L'unico vincolo che interessa il Comparto 2B è dato dalla presenza della fascia di rispetto stradale della Strada Urbinate 423.



Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

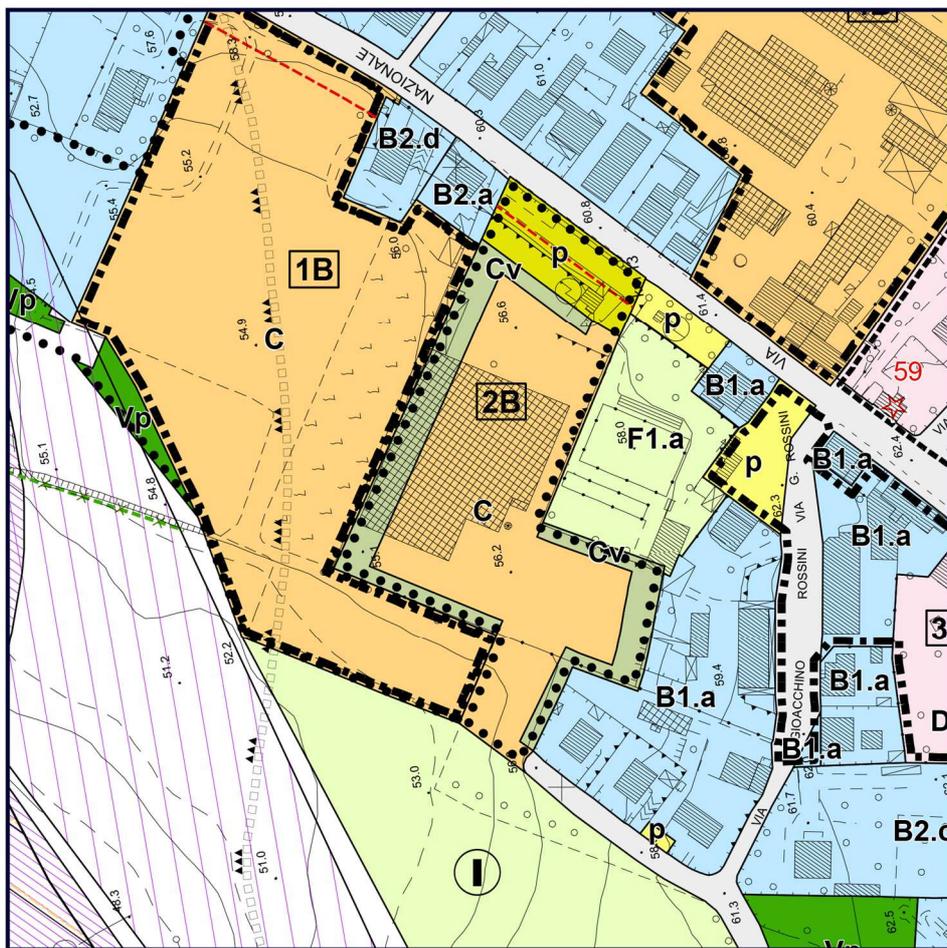
TABELLA A  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |    |                             |       |                        |                        |  |                        |                        |           |                           |                          | USI DEL TERRITORIO     |                        |                        |  |     |     |     |     |     |     | INTERVENTO PUBBLICO |     | ALTRE INFORMAZIONI |     |                                 | PRESCRIZIONI |                               |                                     |  |  |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |     |   |   |   |   |   |            |
|---------------------|----------------------------------|----|-----------------------------|-------|------------------------|------------------------|--|------------------------|------------------------|-----------|---------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------------------|-----|--------------------|-----|---------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|--|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|-----|---|---|---|---|---|------------|
|                     | NOMENCLATURA AREA                |    | RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE |       | S <sub>t</sub><br>[mq] | S <sub>u</sub><br>[mq] | S <sub>u</sub> + S <sub>ai</sub><br>[mq] | S <sub>u</sub><br>[mq] | S <sub>a</sub><br>[mq] | V<br>[mc] | I <sub>c</sub><br>[sc:sl] | H <sub>max</sub><br>[mt] | D <sub>f</sub><br>[mt] | D <sub>c</sub><br>[mt] | D <sub>s</sub><br>[mt] | N <sup>o</sup><br>NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA |     |     |     |     |     |     |                     |     |                    |     | QUOTA DESTINATA A P.E.P.<br>[%] |              | QUOTA DESTINATA A P.P.<br>[%] | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA<br>[%] | INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE | ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |     |   |   |   |   |   |            |
| BOTTEGA             | LOCALITÀ                         | 2B | P5                          | 8.750 | 4.140                  | 3.300                  | 840                                      | 12.800                 | /                      | 12.50     | 10,00                     | 5,00                     | 6,00                   | 4                      |                        | UR1  | UR2 | UR3 | UR4 | UR5 | UR6 | UR7 | UR8                 | UR9 | UR10               | UP1 | UP2                             | UP3          | UP4                           | UP5                                 | UP6  | UP7                                      | UP8 | UP9 | UP10 | UP11 | UP12 | UP13 | UP14 | UP15 | UP16 | UP17 | UP18 | US1 | US2 | US3 | US4 | US5 | US6 | US7 | US8 | US9 | US10 | US11 | MAX | / | / | q | q | / | 50, 60, 75 |

La zona oggetto di variante è ritenuta, dall'amministrazione comunale, un'area strategica che dovrà svolgere funzioni di interesse a livello sovracomunale da concretizzarsi nell'istituzione di un polo culturale. Una struttura che possa ospitare funzioni legate alla cultura, allo spettacolo e all'intrattenimento. L'intervento si prefigge l'obiettivo generale di ristrutturare urbanisticamente l'intera area occupata da un vecchio edificio industriale dismesso cercando di connetterla con il tessuto urbano circostante. A tal fine si è vista la necessità di allargare il limite dell'attuale comparto 2B, da assoggettare a S.U.E di iniziativa pubblica, verso nord a scapito di una parte della confinante "Zona F1.a" (parte dei mappali n. 514 e 564, Foglio 1, Sezione A). In previsione c'è anche l'idea di creare una nuova strada che tagli in due il comparto collegando la S.P. con via Mattarella e via Papa Giovanni Paolo II e che funge da collegamento urbano alla zona delle vicine scuole limitando il traffico sull'arteria principale e sulla piazza. Per questi motivi si prevede una più logica redistribuzione della zona CV con l'intento di creare una zona destinata a verde costituita da siepi ed alberature autoctone di alto fusto che possa fungere da barriera visiva e frangirumore nei confronti degli insediamenti residenziali confinanti.

I principali indici e parametri urbanistico-edilizi, proposti dalla variante, per l'attuazione del comparto sono i seguenti: (St) = 9.614 mq; SUL = 4.140 mq; V = 12.800 mq. Si rileva che la proposta di variante non comporta un aumento del carico urbanistico in quanto viene riconfermata la stessa capacità edificatoria prevista dal vigente PRG.

La variante comporta anche la modifica della Tabella A con l'inserimento delle prescrizioni n. 50, 75, 93 e delle seguenti destinazioni d'uso ammesse che sono parte di quelle di uso urbano (UR6, UR10), di quelle di uso produttivo (UP8, UP11, UP18) e uso pubblico (US1, US3, US4, US8, US9, US10).



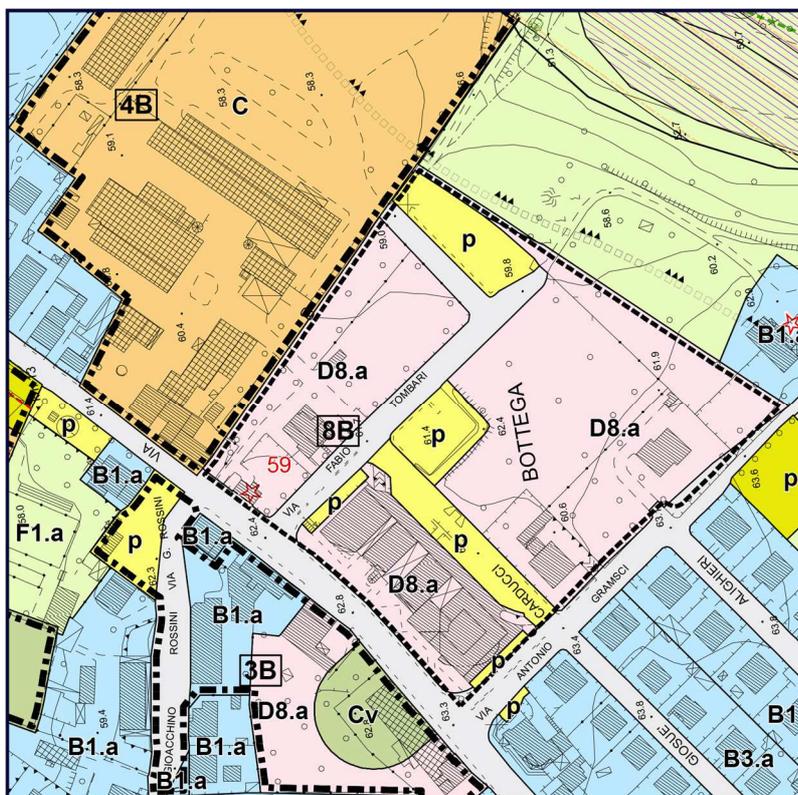
Stralcio Tavola P5 della variante proposta



L'area oggetto di variante è ubicata a Bottega e più precisamente si tratta di una frazione di un comparto denominato "8B" già presente nel PRG. Tale zona la si può individuare lasciando l'arteria principale, Strada Provinciale Urbinata 423, e prendendo Via Fabio Tombari. L'area è individuata al catasto urbano nel foglio 6 sez. A mappali 584, 586, 587 e sono di proprietà della ditta S.G.C. Srl; aree che dovranno essere cedute all'amministrazione comunale sulla base del piano particolareggiato già approvato e convenzionato. Attualmente l'area è occupata per metà da parcheggi e per metà da zona verde con siepi e alberature. Come già accennato, l'area è individuata all'interno del comparto "8B" già esistente nel vigente PRG ed è denominata in parte "D8.a", zona ad uso produttivo terziario di nuovo impianto, e in parte in "p", parcheggi e strade esistenti.

I principali indici e parametri urbanistico-edilizi validi per l'attuazione del comparto sono contenuti nella "Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle N.T.A.), e vengono di seguito riassunti: (St) = 20.800 mq; SUL = 12.500 mq; V = 41.600 mq.

La porzione di comparto oggetto di variante risulta essere esente da vincoli.



Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

OMOGENIZZAZIONE P.R.G. 2017

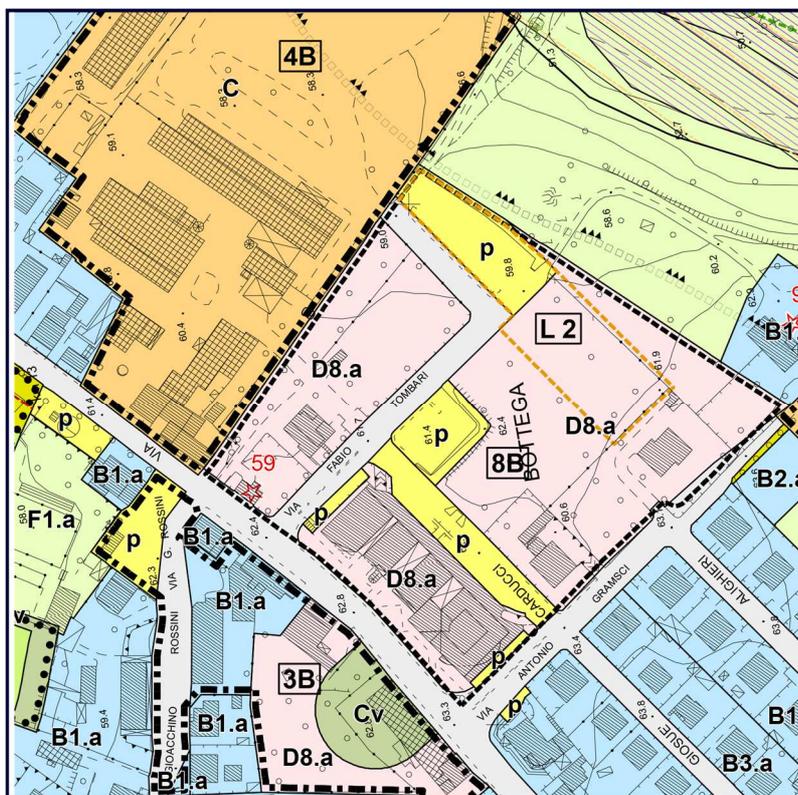
TABELLA A  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |                   |                             |         |         |              |         |         |        |       | USI DEL TERRITORIO |         |         |         |         |                                      |            |                |              |                              | INTERVENTO PUBBLICO        |                                  |  |  | ALTRE INFORMAZIONI |     |     | PRESCRIZIONI |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |   |   |   |   |                |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------|---------|--------------|---------|---------|--------|-------|--------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------------|------------|----------------|--------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------|-----|-----|--------------|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|---|---|---|---|----------------|
|                     | LOCALITÀ                         | NOMENCLATURA AREA | RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE | St [mq] | Su [mq] | Su + Sa [mq] | Su [mq] | Sa [mq] | V [mc] | Ic    | Hmax [mt]          | Df [mt] | Dc [mt] | Dc [mt] | Dc [mt] | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | USO URBANO | USO PRODUTTIVO | USO PUBBLICO | QUOTA DESTINATA A P.E.P. [%] | QUOTA DESTINATA A P.P. [%] | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA [%] | INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE | ZONA ASSOGGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |                    |     |     |              |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |   |   |   |   |                |
| BOTTEGA             | 8B                               | P5                | 20.800                      | 12.500  | 10.800  | 1.700        | 41.600  | /       | 12,00  | 10,00 | 5,00               | 6,00    | 4       | UR1     | UR2     | UR3                                  | UR4        | UR5            | UR6          | UR7                          | UR8                        | UR9                              | UR10                                       | UP1                                      | UP2                | UP3 | UP4 | UP5          | UP6 | UP7 | UP8 | UP9 | UP10 | UP11 | UP12 | UP13 | UP14 | UP15 | UP16 | UP17 | UP18 | US1 | US2 | US3 | US4 | US5 | US6 | US7 | US8 | US9 | US10 | US11 | / | / | / | / | 90.83.54.62.75 |

La zona oggetto di variante è ritenuta, dall'amministrazione comunale, un'area strategica che dovrà svolgere funzioni di interesse a livello sovracomunale da concretizzarsi nell'istituzione di un polo della sicurezza. In tale area si vogliono realizzare caserme della polizia, dei carabinieri e/o della guardia di finanza. L'intervento prevede la realizzazione di due edifici di nuovo impianto. Adiacenti ad essi verranno realizzati ampi parcheggi. Il tutto contornato da zona verde costituita da siepi e alberature.

La zona è denominata "L2", ovvero la si indica come area da sottoporre a progettazione urbanistica di dettaglio. I principali indici e parametri urbanistico-edilizi, proposti dalla variante, per l'attuazione del comparto sono i seguenti: (St) = 20.800 mq; SUL = 12.500 mq; V = 41.600 mq. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle di uso urbano ad eccezione della UR9 e parte di quelle di uso produttivo (UP4, UP5, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP15, UP17, UP18) e uso pubblico (US1, US2, US3, US4, US7, US8, US10).

La variante comporta anche la modifica della Tabella A con l'inserimento della prescrizione n. 93 e inoltre prevede, all'interno dell'Allegato F delle NTA, l'inserimento della scheda progetto denominata L2.



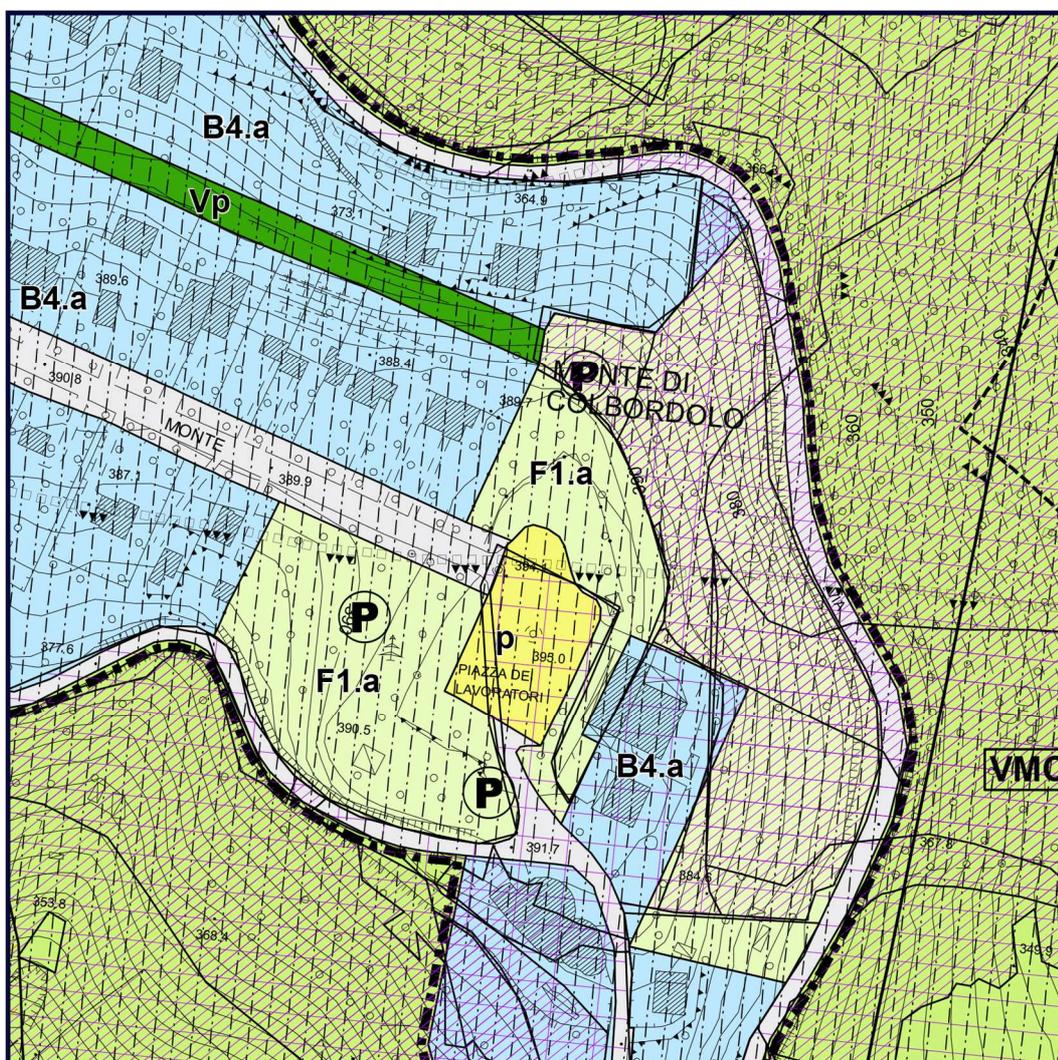
Stralcio Tavola P5 della variante proposta

TABELLA A  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.

| INDIVIDUAZIONE AREE | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |                   |    |                             |        |         |         |              |         |         | USI DEL TERRITORIO |       |           |         |         |         |         |         |                                      |            |                |              |                              |                            | INTERVENTO PUBBLICO              |  |   | ALTRE INFORMAZIONI |     |     | PRESCRIZIONI |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |   |   |   |   |   |                        |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|----|-----------------------------|--------|---------|---------|--------------|---------|---------|--------------------|-------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------------|------------|----------------|--------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--|---|--------------------|-----|-----|--------------|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|---|---|---|---|---|------------------------|
|                     | LOCALITA                         | NOMENCLATURA AREA |    | RIFERIMENTO TAVOLE GRAFICHE |        | SR [mq] | Su [mq] | Su + Sa [mq] | Su [mq] | Sa [mq] | V [mc]             | Ic    | Hmax [mt] | Df [mt] | Dc [mt] | Ds [mt] | Dc [mt] | Ds [mt] | NUM. MASSIMO PIANI UTILI FUORI TERRA | USO URBANO | USO PRODUTTIVO | USO PUBBLICO | QUOTA DESTINATA A P.E.P. [%] | QUOTA DESTINATA A P.P. [%] | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA [%] | INTERFERENZA CON AREE TUTELATE / VINCOLATE | ZONA ASSOGETTATA A CONVENZIONE IN CORSO |                    |     |     |              |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |      |      |   |   |   |   |   |                        |
| BOTTEGA             |                                  | 8B                | P5 | 20.800                      | 12.500 | 10.800  | 1.700   | 41.600       | /       | /       | 12,00              | 10,00 | 5,00      | 6,00    | 4       | UR1     | UR2     | UR3     | UR4                                  | UR5        | UR6            | UR7          | UR8                          | UR9                        | UR10                             | UP1  | UP2                                     | UP3                | UP4 | UP5 | UP6          | UP7 | UP8 | UP9 | UP10 | UP11 | UP12 | UP13 | UP14 | UP15 | UP16 | UP17 | UP18 | US1 | US2 | US3 | US4 | US5 | US6 | US7 | US8 | US9 | US10 | US11 | US12 | / | / | / | q | q | 50; 53; 54; 62; 75; 93 |

L'area oggetto di variante è ubicata sul Monte di Colbordolo e più precisamente si tratta di un comparto che comprende le zone F1.a, B4.a, p e VMC già presenti nel PRG. Il comparto, su tre fronti (Nord, Est, Sud), confina con un'area verde in declivio tutelata soggetta a numerosi vincoli che la rendono inviolabile, mentre ad Ovest confina con una zona che un tempo era destinata a villeggiatura estiva ma che negli anni è divenuta a tutti gli effetti una zona residenziale. L'unica via di accesso a tale comparto è da Via del Monte attraversando il centro abitato. L'area è individuata al catasto urbano nel foglio 21 sez. A mappali 241 e 7/parte e sono, in parte, di proprietà del comune e la restante di privati. Attualmente l'area oggetto di studio è occupata da un ristorante con cessata attività, da parcheggi e da zona verde con siepi e alberature.

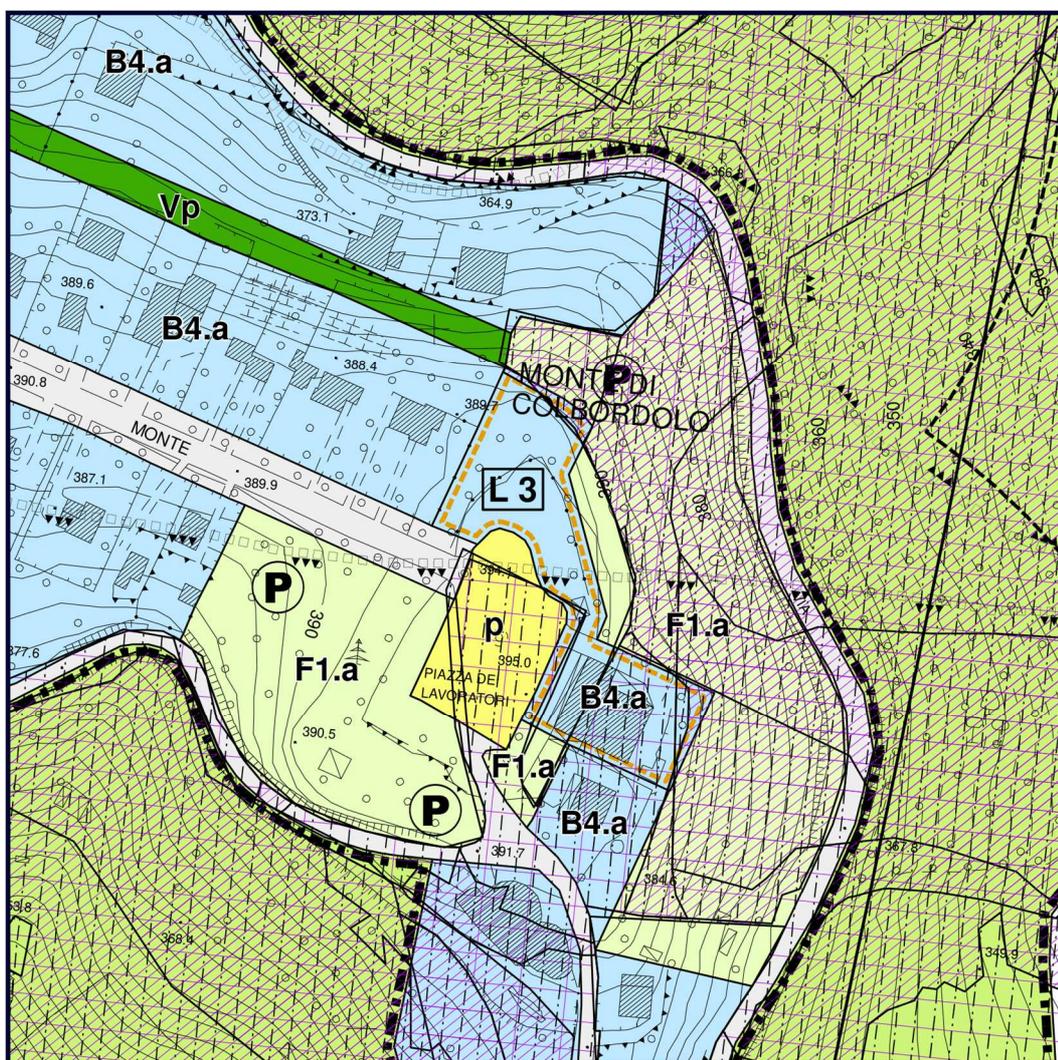
L'intera area oggetto della presente variante è interessata da diversi vincoli quali: a) Aree boschive – Tutela speciale (Dlgs. 42/2004 art. 142, lettera g); b) Zona di rispetto dei pozzi – Tutela speciale (Vincolo idropotabile – D.P.R. 236/1998) c) Ambito di tutela dei crinali – Tutela diffusa di PPAR (art. 4.5.1.1 delle NTA); d) Zona di cresta rocciosa, dorsale o cocuzzolo – Tutela orientata di PPAR (art. 4.4.1.2 delle NTA); e) Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.3 delle NTA).



Stralcio Tavola P6 del vigente PRG

Attraverso la variante si vuole far ritornare in auge una zona che attualmente è assopita in quanto è esclusivamente residenziale senza alcun tipo di attività. Tutto questo si potrà concretizzare attraverso l'istituzione di un polo della longevità. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio destinato all'accoglienza di anziani autosufficienti o da adibire a casa protetta per anziani. Si vuole inoltre realizzare un edificio adibito ad uso sportivo di pertinenza del precedente con la possibilità di aprirlo ad usi pubblici del quartiere. Le due strutture avranno a disposizione un ampio parcheggio realizzato nel piazzale antistante. L'intera area oggetto di studio confinerà con la già esistente, ed inviolata, area verde. La zona è denominata "L3", ovvero la si indica come area da sottoporre a progettazione urbanistica di dettaglio. I principali indici e parametri urbanistico-edilizi, proposti dalla variante, per l'attuazione del comparto sono i seguenti: Zona B4.a con (St) = 3.195 mq; SUL = 639 mq; Volume = 3.100 mc.

La variante prevede inoltre l'inserimento nell'Allegato F delle NTA l'inserimento della scheda progetto denominata L3.



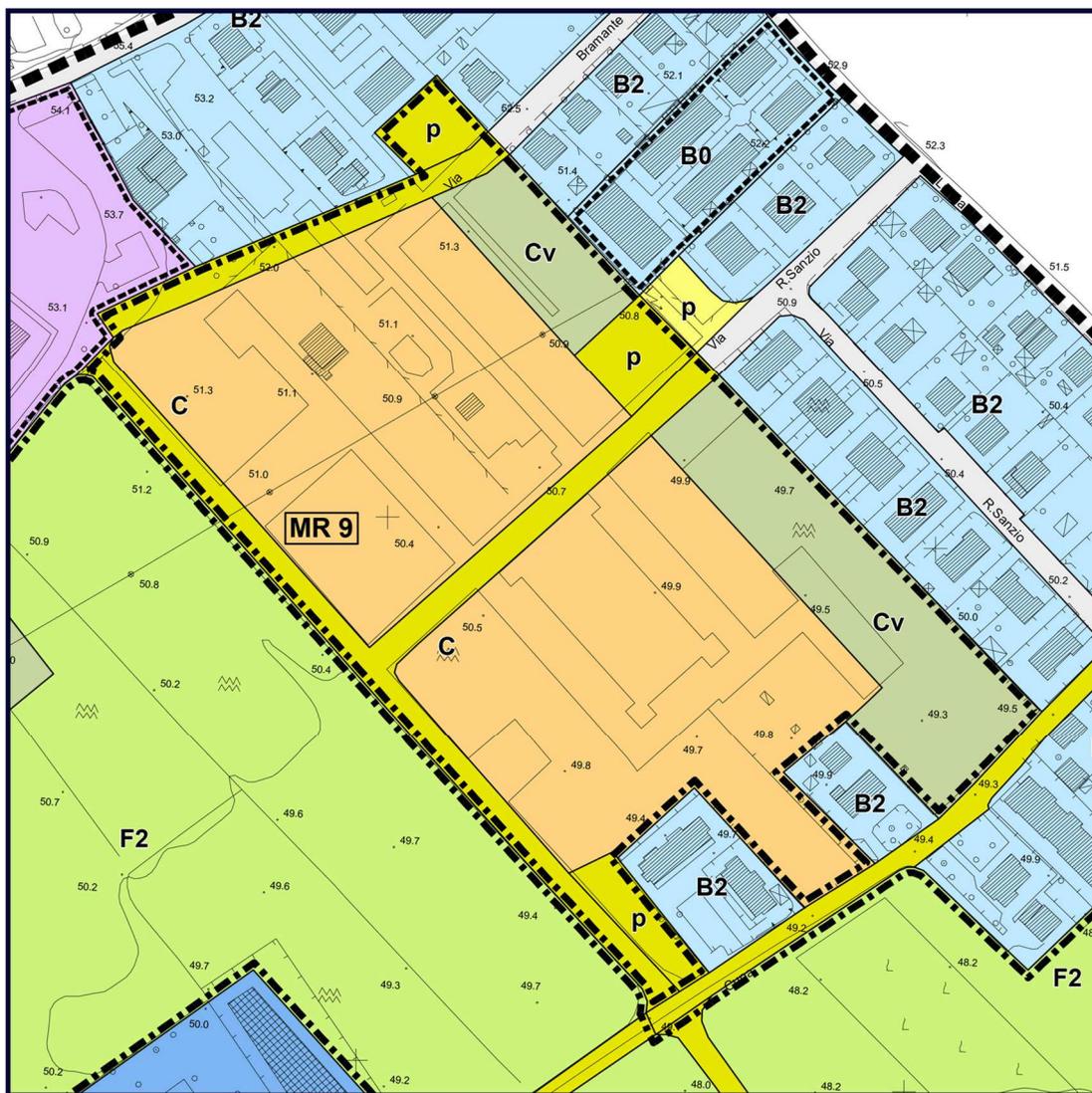
Stralcio Tavola P6 della variante proposta

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Rispetto ai contenuti della variante proposta (già modificata a seguito di prescrizioni recepite durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante), il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta:

- La modifica dell'Allegato F delle NTA con l'inserimento di prescrizioni relative alla scheda progetto denominata L3, in recepimento integrale delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche per l'area oggetto di variante.

L'area oggetto di variante riguarda il Comparto MR 9 destinato a Zona C ad uso urbano di nuovo impianto, ubicato nella frazione di Montecchio in prossimità del confine comunale verso la frazione di Osteria Nuova del Comune di Montelabbate. Il comparto è stato da tempo convenzionato e solo parzialmente attuato attraverso tramite S.U.E. Le opere di urbanizzazione sono state invece ultimate già da tempo e cedute al Comune con regolare atto.

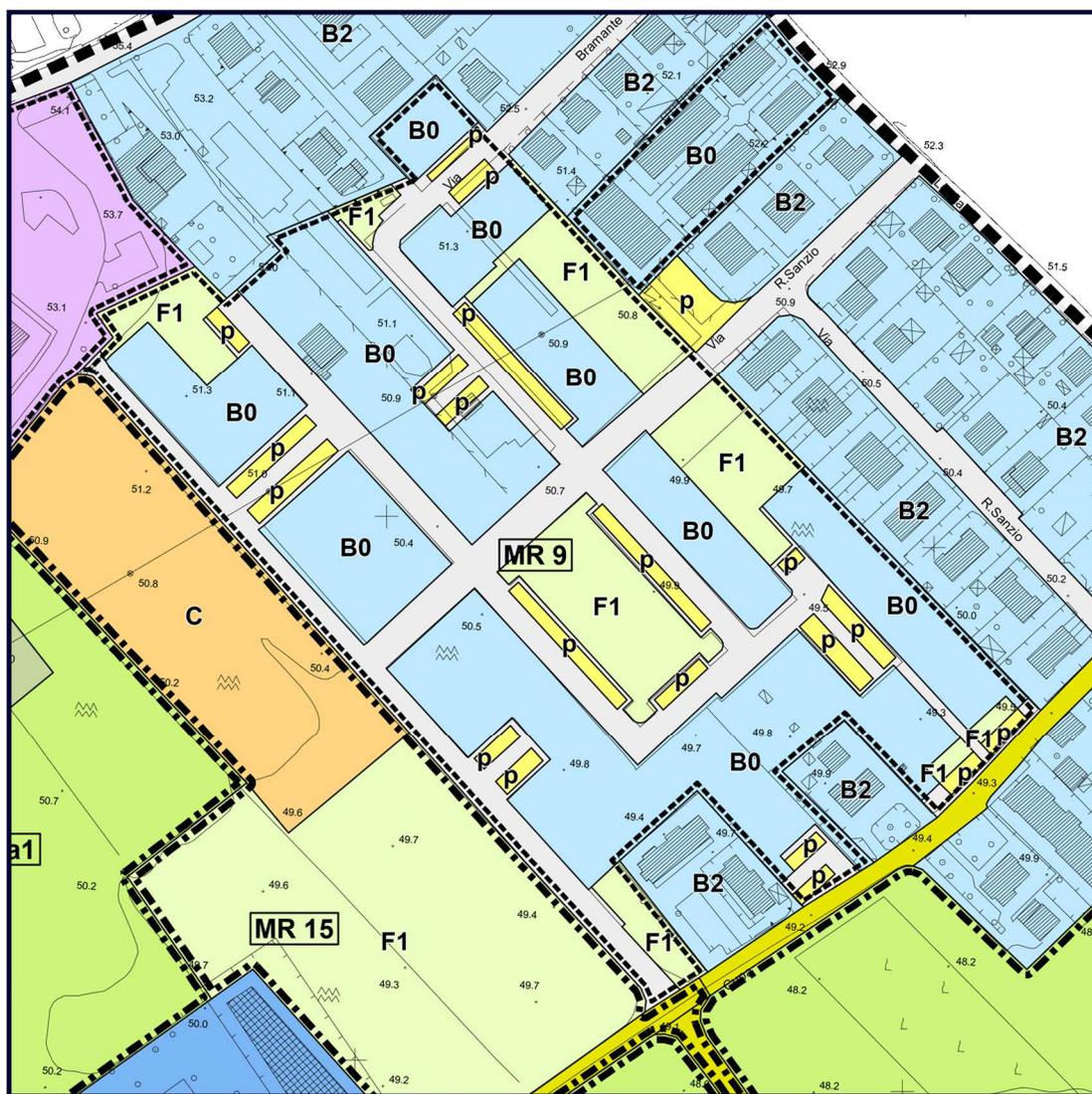
L'intera area risulta essere esente da vincoli.



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

Viste le considerazioni fatte in premessa la variante consiste nel trasformare il comparto MR 9, per i quali sono già state cedute le opere di urbanizzazione con regolare atto, in Zone ad uso urbano B0 già assoggettate a convenzione o S.U.E. Si tratta di ridefinire le aree azionate aggiornandole allo stato di fatto non comportando minimamente alcun cambiamento nei contenuti delle previsioni urbanistiche vigenti. Infatti, le aree azionate dal vigente PRG si trasformano da Zone C a Zone B0; La viabilità e i parcheggi di nuova previsione vengono ridefiniti come esistenti; infine le Zone Cv si trasformano in Zone F1. Il ridisegno del nuovo azzonamento si è basato sulle tavole del piano attuativo vigente.

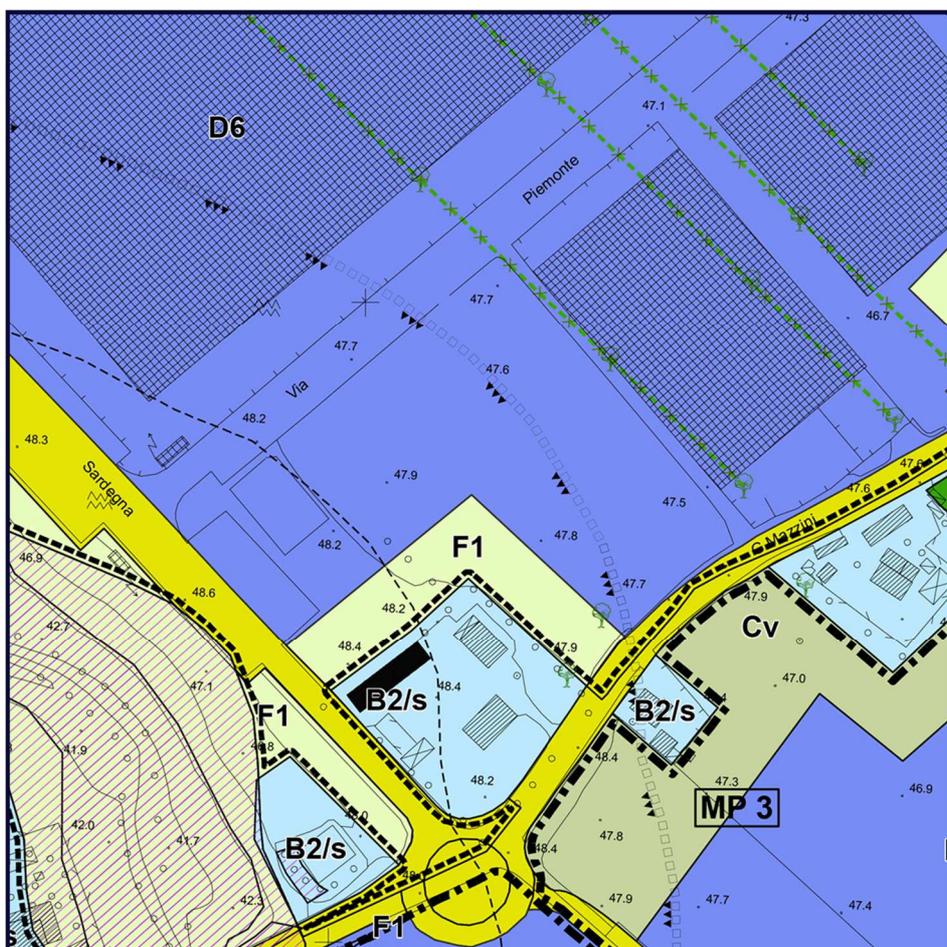
La variante comporta quindi solo delle modifiche grafiche alle tavole di piano.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

L'area oggetto di variante riguarda il Comparto MP 1 destinato principalmente a Zona D6 produttiva secondaria di nuovo impianto, ubicato nella frazione di Montecchio in prossimità del confine comunale verso la frazione di Osteria Nuova del Comune di Montelabbate e del fosso del Taccone. Il comparto è stato da tempo convenzionato e totalmente attuato attraverso tramite S.U.E. Anche le opere di urbanizzazione sono state ultimate e già da tempo cedute al Comune con regolare atto.

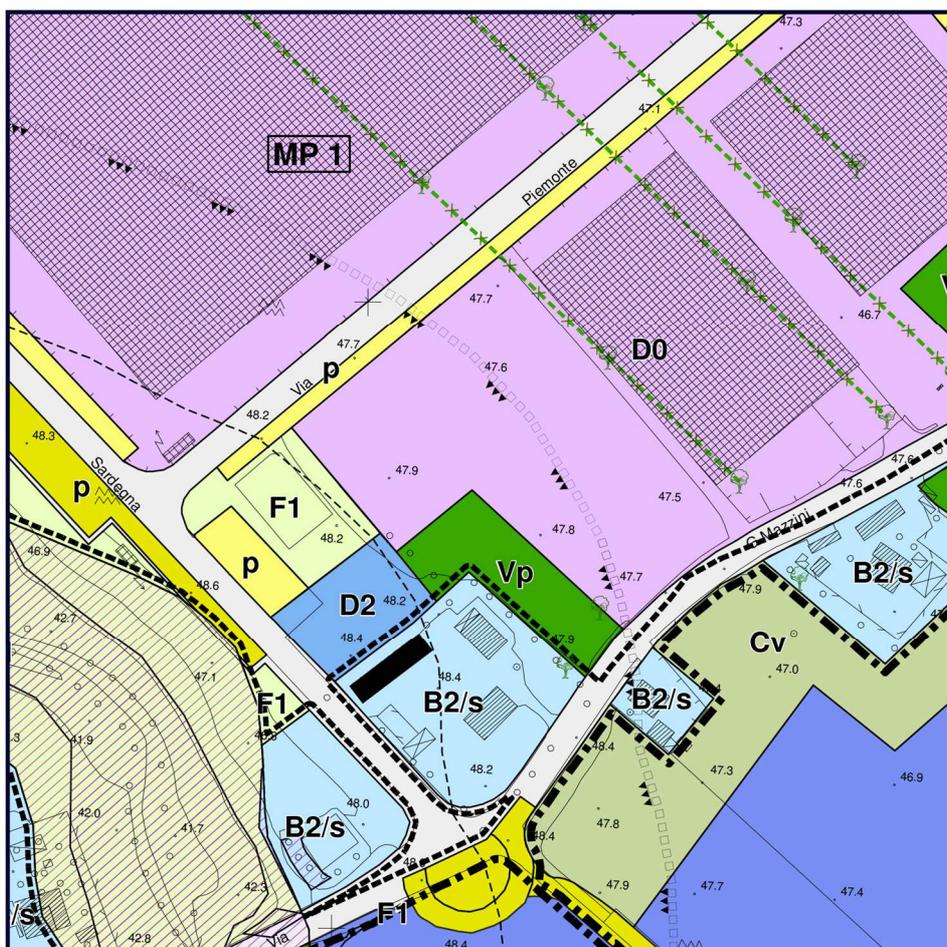
L'intera area oggetto della presente variante è interessata dai seguenti vincoli: a) Corsi d'acqua – Tutela speciale (Dlgs. 42/2004 art. 142, lettera c); b) Ambiti di tutela dei corsi d'acqua – Tutela provvisoria e tutela integrale di PPAR (art. 4.1 e 4.3.1.1 delle NTA).



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

Viste le considerazioni fatte in premessa la variante consiste nel trasformare le Zone D6 del comparto MP 1, per i quali sono già state cedute le opere di urbanizzazione con regolare atto, in Zone D0 produttive già assoggettate a convenzione o S.U.E. Inoltre, si prevede la valorizzazione di alcune proprietà comunali censite al catasto urbano nei mappali n. 912, 913, 915, 916, 919 del foglio 7 di Sant'Angelo in Lizzola per le quali si prevede una parziale ridefinizione dell'attuale azzonamento. Nel dettaglio vengono disegnate due zone, Zona F1 e zona destinata a parcheggio, entrambe già cedute al Comune, e una nuova Zona D2 produttiva secondaria di completamento. Sulla rimanente superficie di proprietà comunale viene riconfermata la destinazione di zona a verde (Zona Vp), utile alla realizzazione di una fascia verde alberata avente effetto di barriera visiva e frangirumore tra la nuova Zona D2 e l'esistente Zona B2/s. Quindi la variante consta di due parti: la prima ridefinisce le aree azzonate aggiornandole allo stato di fatto e la seconda nel valorizzare un'area di 1.212 mq Superficie territoriale (St). Secondo l'indice ammesso per le Zone D2 in questa area è possibile edificare 606 mq di Sul ed un Volume massimo di 6.363 mc. Il ridisegno del nuovo azzonamento del comparto MP 1 si è basato sulle tavole del vigente piano attuativo per il quale si ha una St effettiva di 144.930 mq. In base a tale parametro le aree a standard dovute sono pari al 10% della St e cioè uguale a 14.493 mq, mentre quelle realmente ultimate e cedute al Comune con regolare atto sono 15.710 mq. Con l'inserimento della nuova Zona D2 le aree a standard si riducono a 14.498 mq, quantità che risulta comunque superiore ai 14.493 mq dovuti per legge.

La variante comporta quindi le modifiche grafiche alle tavole di piano ed un aumento della capacità edificatoria di aree ad uso produttivo.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

In sede di proposta della variante in oggetto si è proceduto all'accertamento delle quantità minime di spazi pubblici indicate dal D.M. n. 1444/68, ai sensi del comma 4, dell'art 26 ter della L.R. 34/1992. Da tale verifica risulta che:

Aree a standard urbanizzate, cedute ed acquisite dal Comune relative al Comparto MP1:

- Aree esistenti destinate a standard Comparto MP1 = **15.710 mq** (di cui **8.926 mq** destinati a parcheggio e **6784** mq destinati a spazi pubblici).

Standard dovuti con l'attuazione del Comparto MP1:

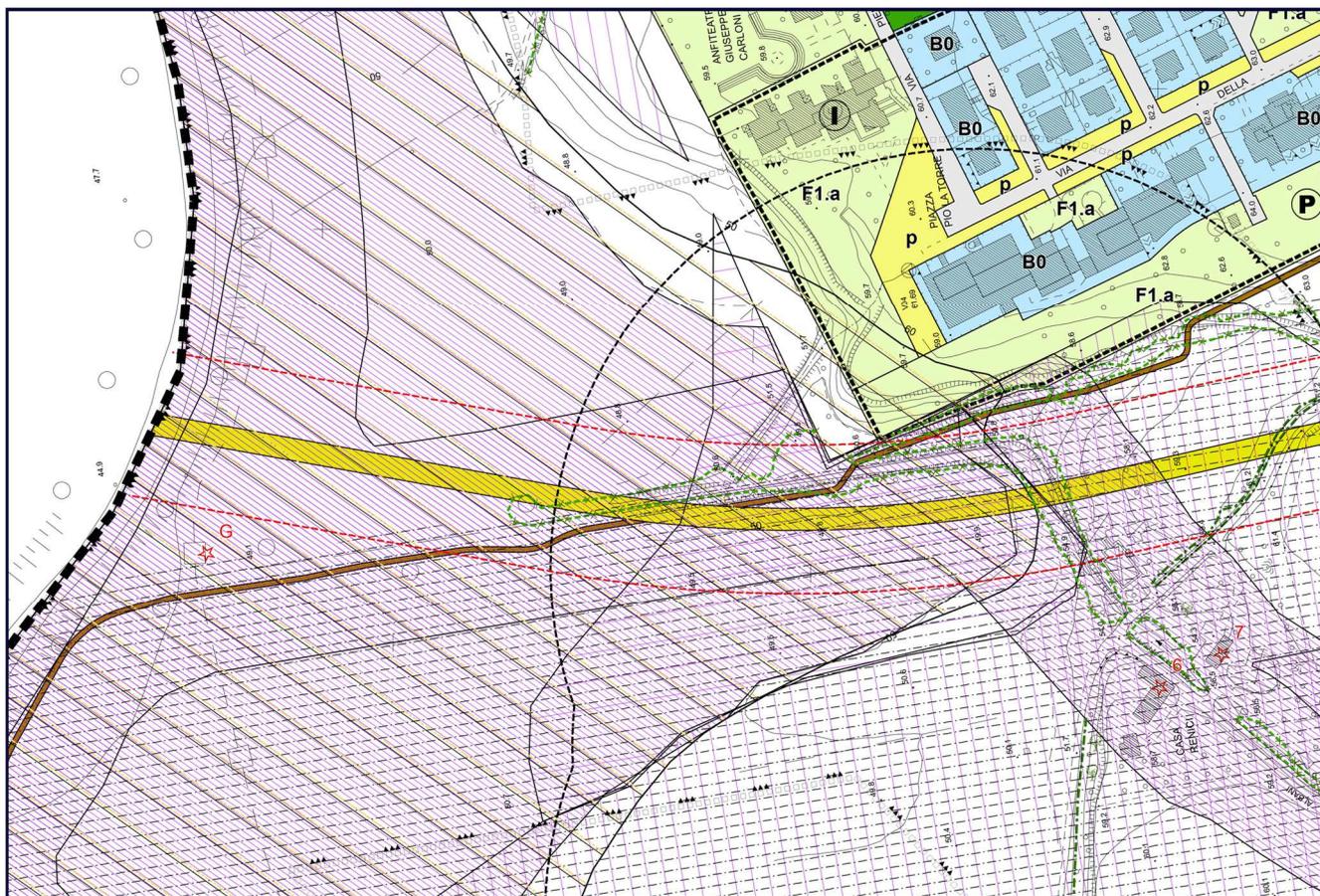
- (St) attribuita al Comparto MP1 = 144.930 mq;
- Standard dovuti ai sensi del D.M. 1444/68 =  $144.930 \text{ mq} \times 10\% = \mathbf{14.493 \text{ mq}}$ .

Verifica:

- (St) attribuita alla nuova Zona D2 = **1.212 mq**;
- Aree a standard residue:  $\mathbf{15.710 \text{ mq} - 1.212 \text{ mq} = 14.498 \text{ mq} > 14.493 \text{ mq}}$  (verificati);

L'area oggetto di variante riguarda il tratto terminale della nuova viabilità di importanza sovracomunale, che dalla località di Bottega attraversa il confine comunale di Vallefoglia per giungere sul territorio del confinante Comune di Tavullia. Questo collegamento è strategico come primo tratto di collegamento intervallivo che dovrebbe portare a collegare il Comune di San Giovanni In Marignano (Regione Emilia Romagna) con quello della nostra Provincia.

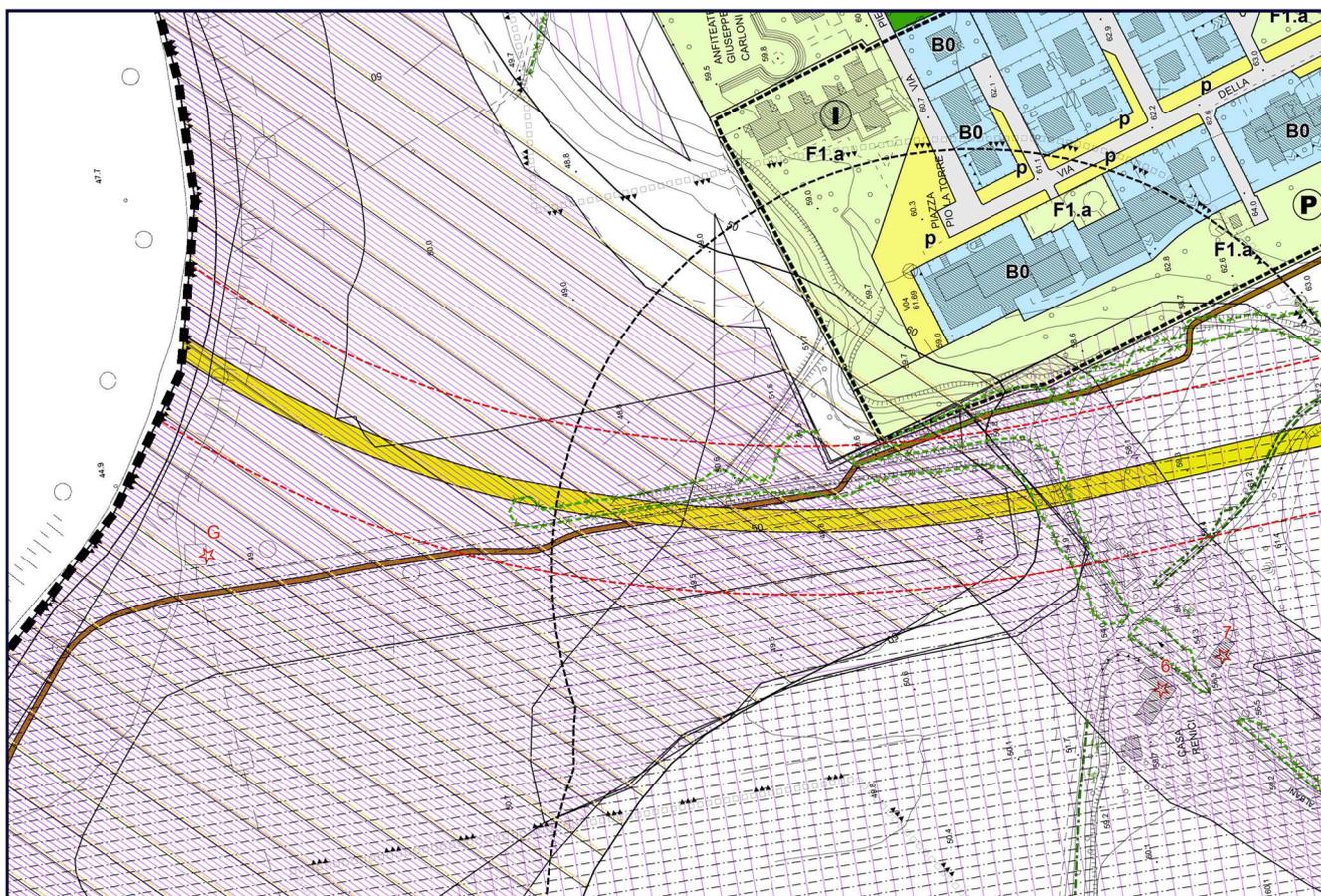
L'intera area risulta essere interessata da diversi vincoli: a) Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.3 delle NTA); b) Corsi d'acqua – Tutela speciale (Dlgs. 42/2004 art. 142, lettera c); c) Zona di rispetto dei pozzi – Tutela speciale (Vincolo idropotabile – D.P.R. 236/1998 c); d) Fasce di rispetto stradale – Tutela speciale (art. 4.7.9 delle NTA); e) Corso d'acqua – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.1 delle NTA); f) Elementi diffusi del paesaggio agrario – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.1 delle NTA); g) Aree esondabili – R1 – PAI Marche (art. 4.9 delle NTA); h) Aree esondabili – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.4 delle NTA).



Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

La variante consiste nel modificare leggermente il tratto di strada di progetto inserito nel vigente PRG, con l'intento di andare poi ad innestarsi su una rotatoria di nuova costruzione prevista nel vigente PRG di Tavullia. Per meglio comprendere la variante con il contesto territoriale limitrofo, si rimanda alla lettura dell'allegata "Relazione tecnica sulla viabilità" predisposta in occasione della presente variante generale di cui ne fa parte integrante.

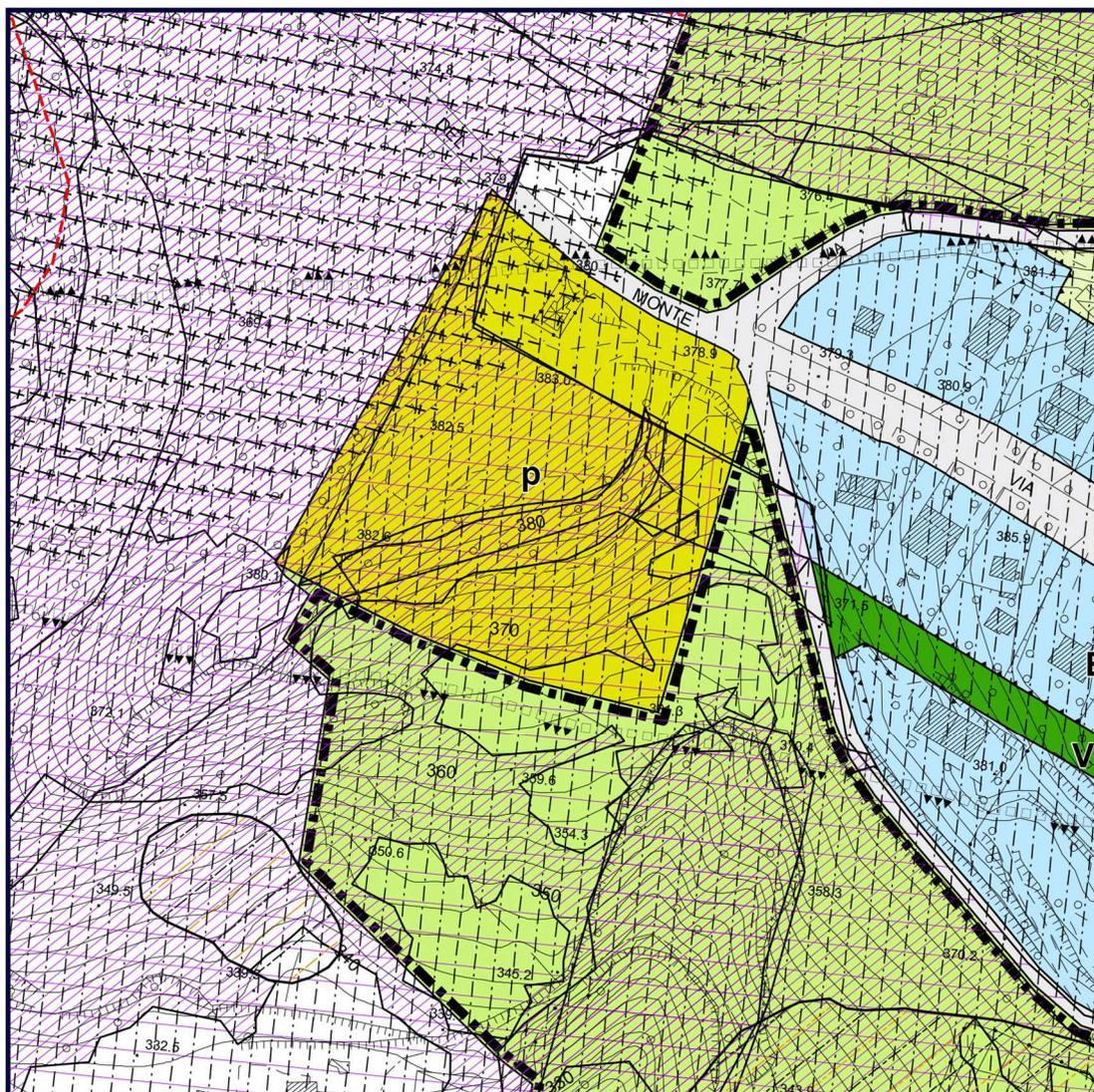
La variante comporta quindi solo delle modifiche grafiche alle tavole di piano.



Stralcio Tavola P5 della variante proposta

La zona oggetto di variante riguarda un'area attualmente destinata a parcheggio di nuova previsione ubicata sul monte di Colbordolo. Catastalmente l'area interessa parzialmente i mappali n. 188 e 469 del foglio 21 di Colbordolo. Morfologicamente si presenta per buona parte pianeggiante e per una parte interessata da aree di pendio occupate da vegetazione arbustiva e di alto fusto.

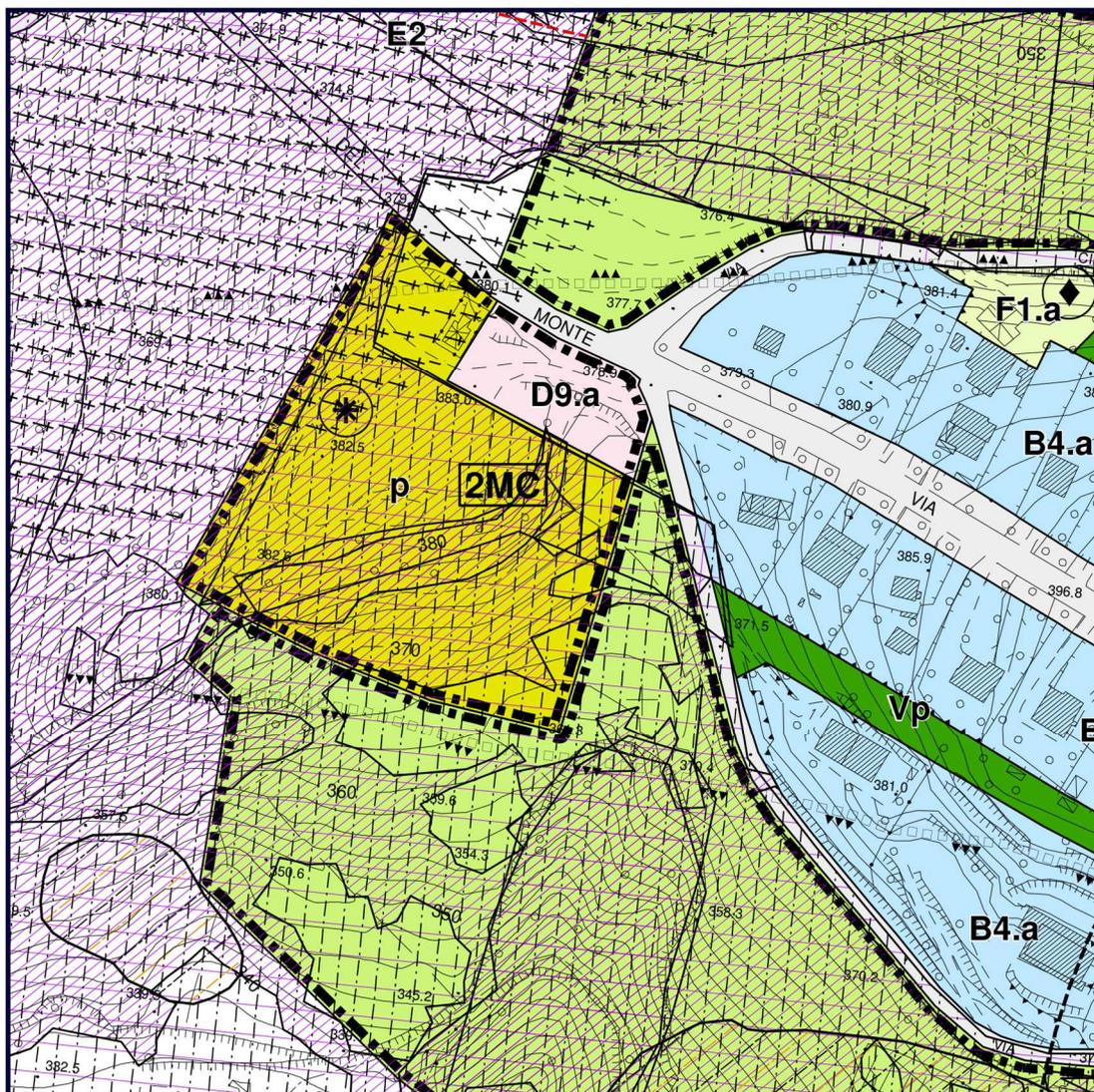
L'intera area risulta essere interessata da diversi vincoli: a) Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale – Tutela speciale di PPAR (art. 4.6.3 delle NTA); b) Ambito di tutela dei crinali – Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.2 delle NTA); c) Aree con pendenza superiore al 30% - Tutela integrale di PPAR (art. 4.3.1.3 delle NTA); d) Zona di cresta rocciosa, dorsale o cocuzzolo – Tutela orientata di PPAR (art. 4.4.1.2 delle NTA); e) Vincolo cimiteriale – Tutela Speciale (art. 4.7.2 delle NTA); f) Aree boschive – Tutela speciale (Dlgs. 42/2004 art. 142, lettera g).



Stralcio Tavola P6 del vigente PRG

La variante rientra nell'ambito della valorizzazione delle proprietà immobiliari dell'amministrazione prevista dalla Legge n. 133/2008. Nello specifico una porzione dell'attuale zona destinata a parcheggio di nuova previsione, verrà destinata a Zona D9.a produttiva turistica di nuovo impianto. Le due zone (la zona a parcheggio e la nuova Zona D9.a) formano assieme un nuovo comparto denominato 2MC soggetto a S.U.E. La Superficie territoriale (St) del nuovo Comparto 2MC è di 10.793 mq costituita da 94.042 mq destinati a parcheggio di nuova previsione e 1.350 mq destinati alla nuova Zona D9.a. Per quest'ultima è stata prevista una capacità edificatoria di 200 mq di SUL che sarà concentrata chiaramente nella parte priva di vincoli in cui è vietata l'edificabilità.

Oltre ai contenuti sopra descritti, la variante comporta anche la modifica delle tavole grafiche di piano e della Tabella A contenuta nelle NTA con l'inserimento anche della prescrizione n. 98.



Stralcio Tavola P6 della variante proposta

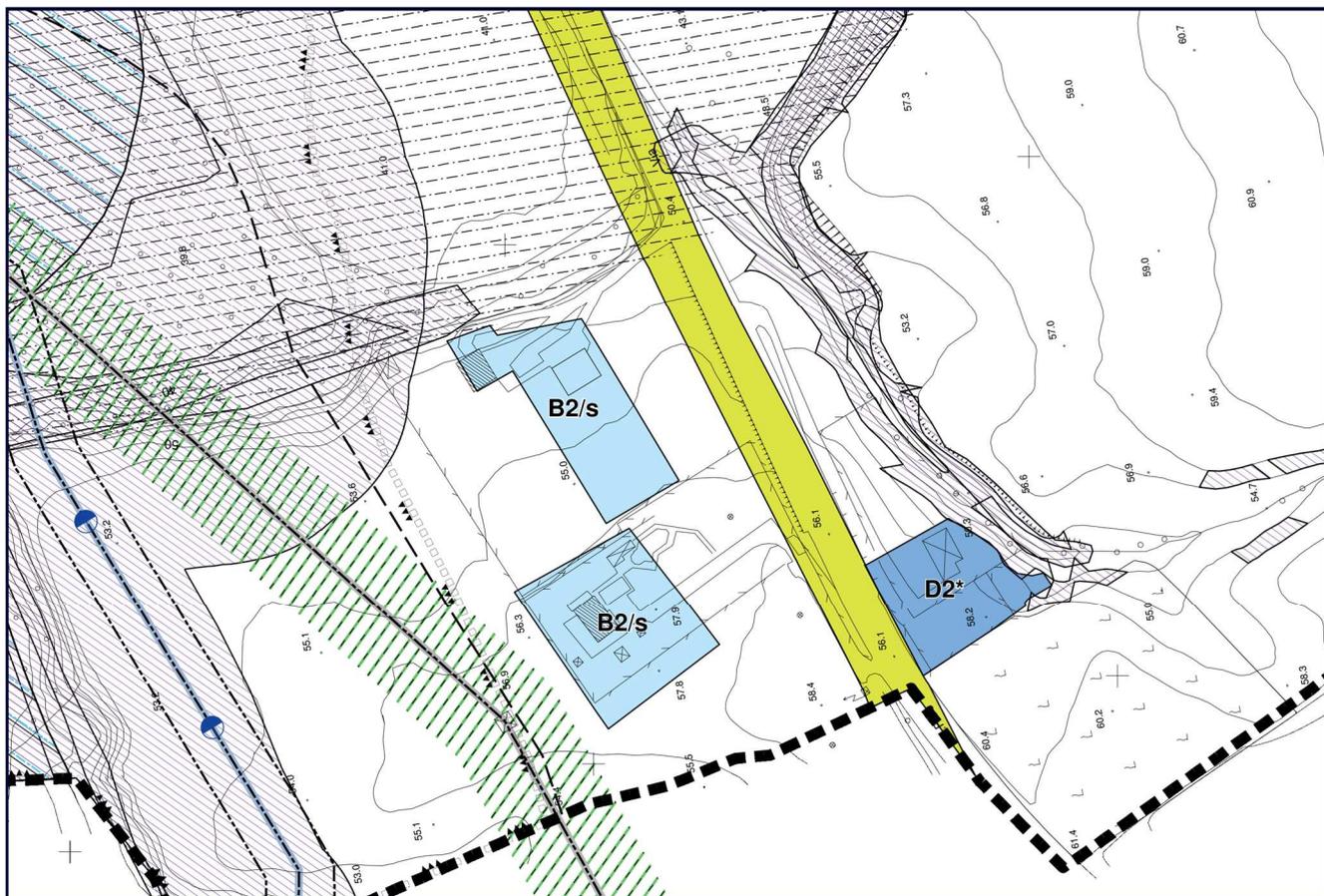


La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Rispetto ai contenuti della variante proposta (già modifica a seguito di prescrizioni recepite durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante), il recepimento delle prescrizioni di cui sopra comporta:

- La modifica dell'osservazione n. 98 contenuta nell'allegato A delle NTA con l'inserimento della lett. b) che contiene il recepimento integrale delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche per l'area oggetto di variante.

Il vigente PRG di Vallefoglia individua nella frazione di Apsella, una Zona B2/s a bassa densità edilizia (art. 6.4.6 delle NTA), ubicata tra la S.S. 30 Montelabbatese ed il fiume Foglia. In particolare, all'interno della vigente Zona B2/s insistono i mappali n. 3, 81, 83, 105 e 167 del Foglio 8 di Sant'Angelo in Lizzola che appartengono ad un unico proprietario. Si evidenzia che sui due mappali n. 105 e 167 insistono due fabbricati ad uso residenziale. Tali previsioni sono state confermate dalla presente proposta di variante.

Tutta l'area risulta essere priva di vincoli.



Stralcio Tavola P2 del vigente PRG

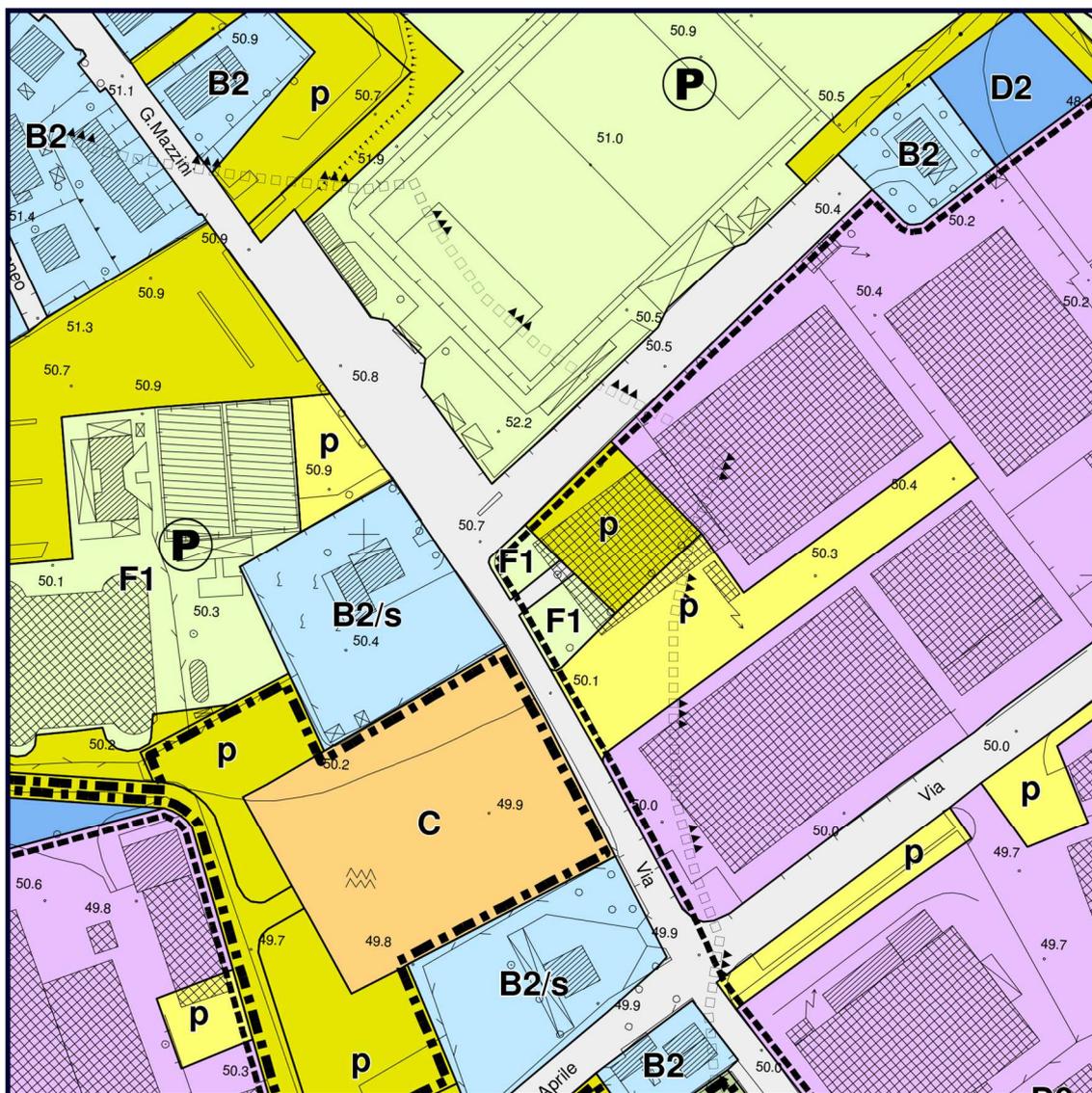
La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento parziale dell'osservazione catalogata con il numero 3. Con tale osservazione si richiedeva la possibilità di destinare parte dell'attuale Zona B2/s in Zona agricola E ed in particolare la parte ricompresa all'interno dei mappali 3, 81 e 82. Dall'istruttoria effettuata viene proposto il cambio di destinazione d'uso di parte della Zona B2/s (art. 6.4.6 delle NTA) in Zona a Zona a verde privato (art. 6.12 delle NTA). Tale operazione comporta quindi una riduzione dell'attuale zona di completamento residenziale a bassa densità edilizia che dagli attuali 2.815 mq si riduce a 1.418 mq, mentre la quota restante di 1.397 mq viene convertita in Zona a verde privato.



Stralcio Tavola P2 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione

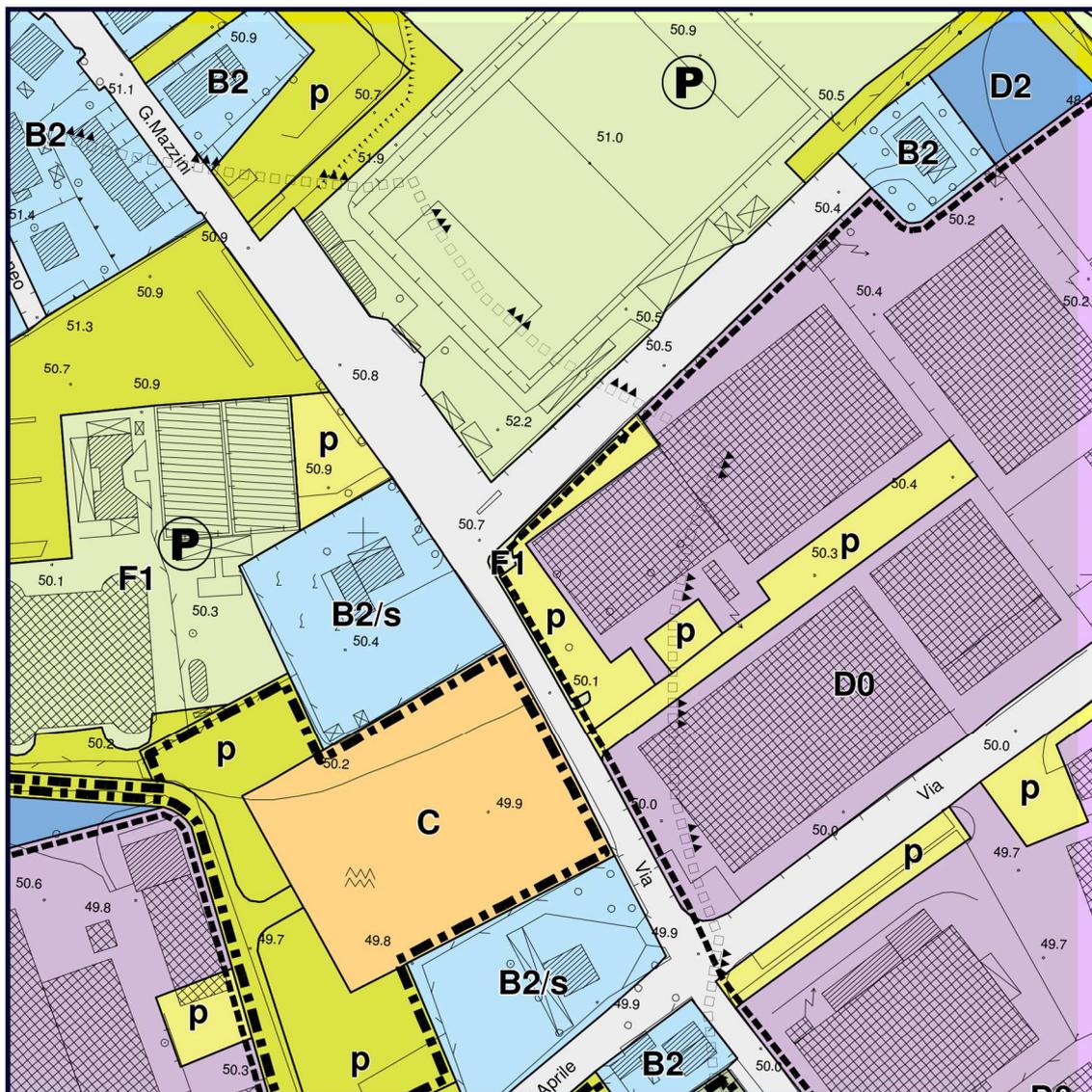
Il vigente PRG di Vallefoglia individua nella frazione di Montecchio, due piccole Zone F1 adiacenti ad un'area destinata a parcheggio esistente ed una destinata a parcheggio di nuova previsione. L'area in questione, che si trova lungo la via Mazzini a confine con il campo sportivo comunale, è attualmente occupata da un edificio industriale. Tali previsioni sono state confermate dalla presente proposta di variante.

L'area in esame non risulta essere interessata da vincoli di piano.



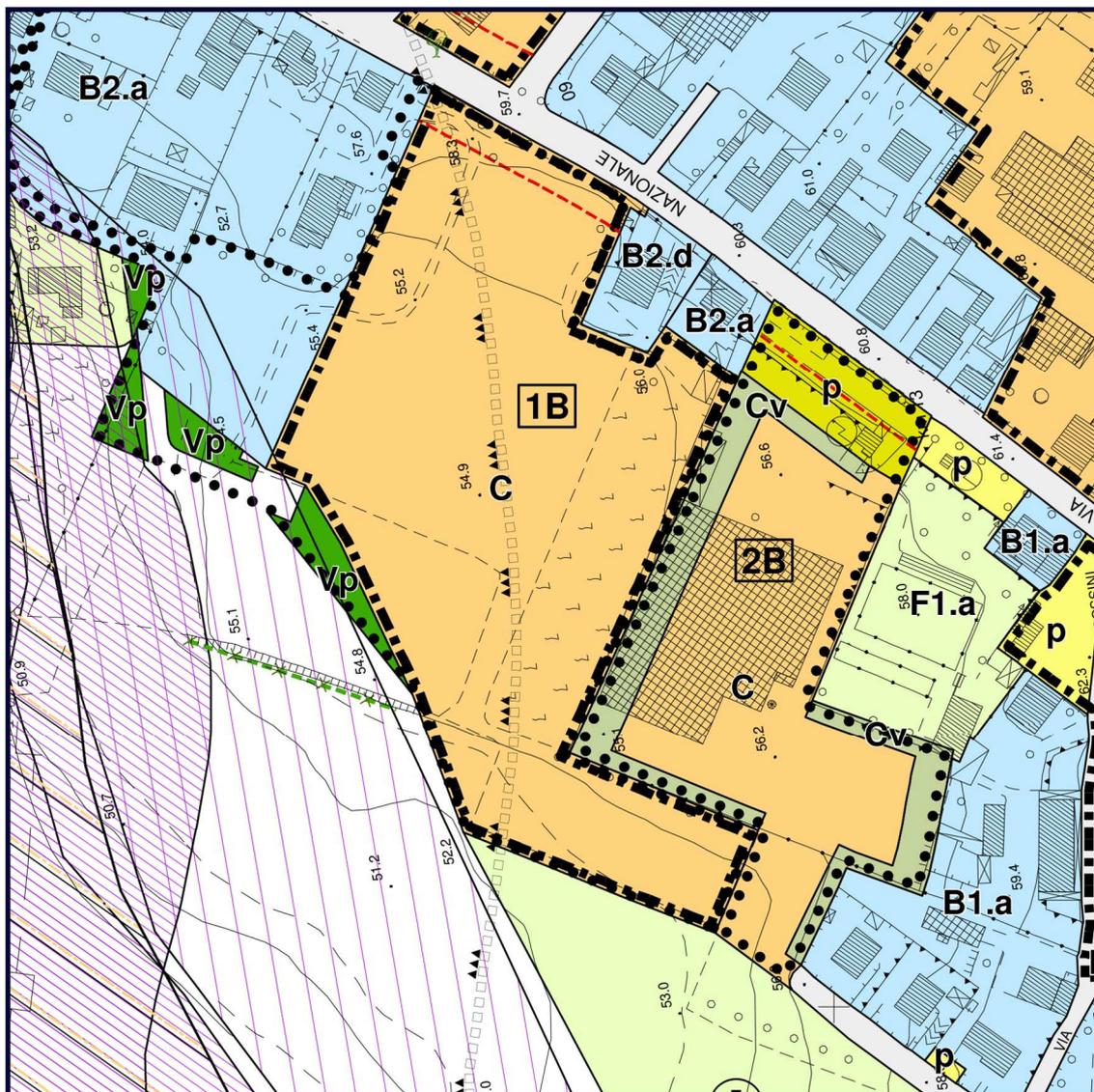
Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento dell'osservazione catalogata con il numero 5, al punto H, con ala lettera c). Con tale osservazione si richiedeva la possibilità di ridefinire l'azonamento di tale area in conformità alla pratica edilizia effettivamente approvata e conclusa. Pertanto, si è provveduto ad aggiornare il disegno delle Zone D0 e quelle che delimitano le aree destinate a parcheggi esistenti e della Zona F1 così come riportato negli elaborati grafici della pratica edilizia 567/2006. Tale modifica risulta essere un aggiornamento cartografico dell'attuale stato di attuazione del vigente PRG e che quindi non comporta aumento del carico urbanistico esistente.



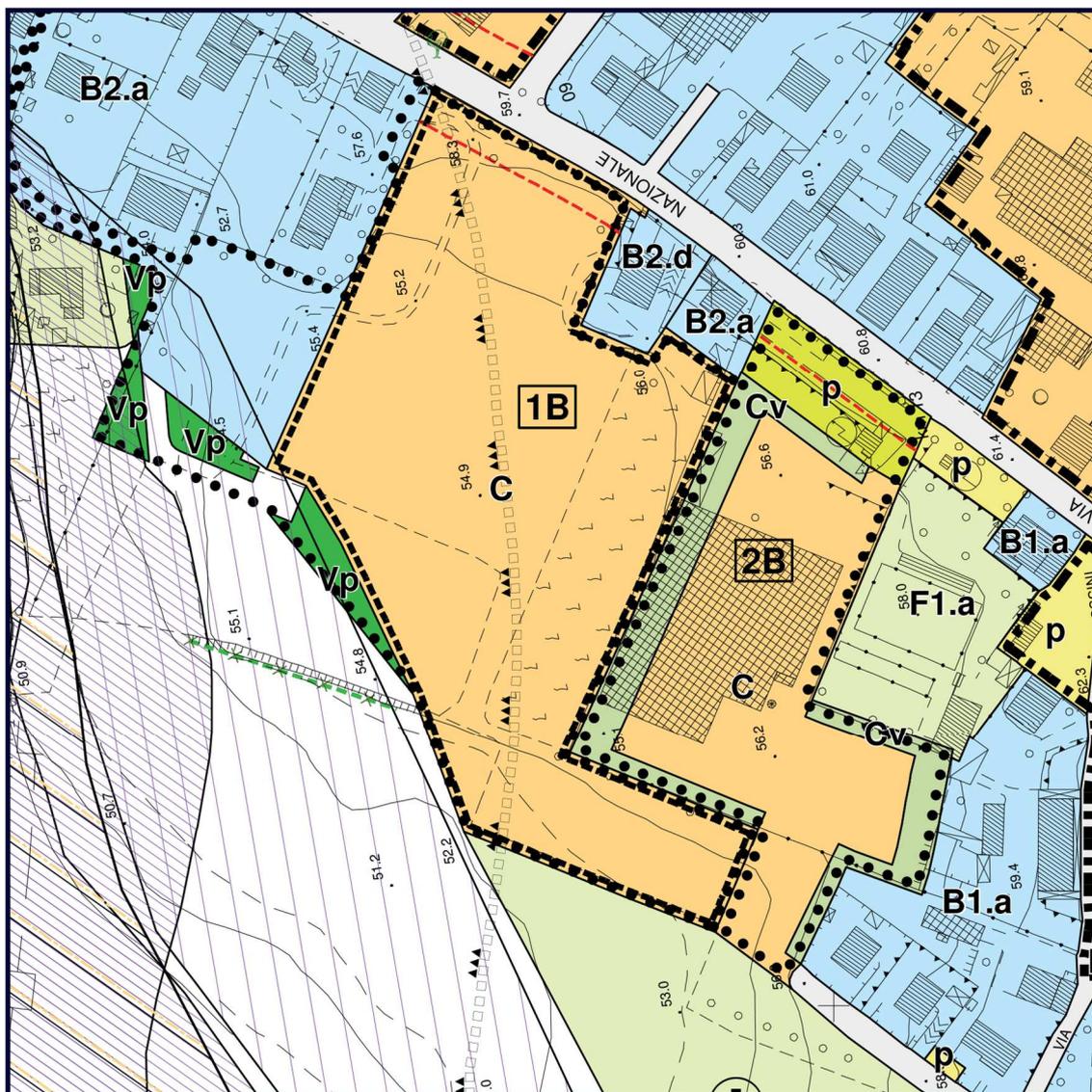
Stralcio Tavola P3 della variante proposta modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

Il vigente PRG di Vallefoglia individua, nella frazione di Bottega, una Zona C ad uso urbano di nuovo impianto (art. 6.4.6 delle NTA) racchiusa all'interno del Comparto 1B. Dalla grafica riportata nelle tavole di piano, tale delimitazione corrisponde alle zone di nuovo impianto o di completamento da attuarsi mediante S.U.E. (art. 3.3 delle NTA). In realtà si tratta di un errore grafico in quanto il Comparto 1B risulta essere già assoggettata a S.U.E. Tale indicazione è stata erroneamente confermata nella Tavola P5 della presente proposta di variante.



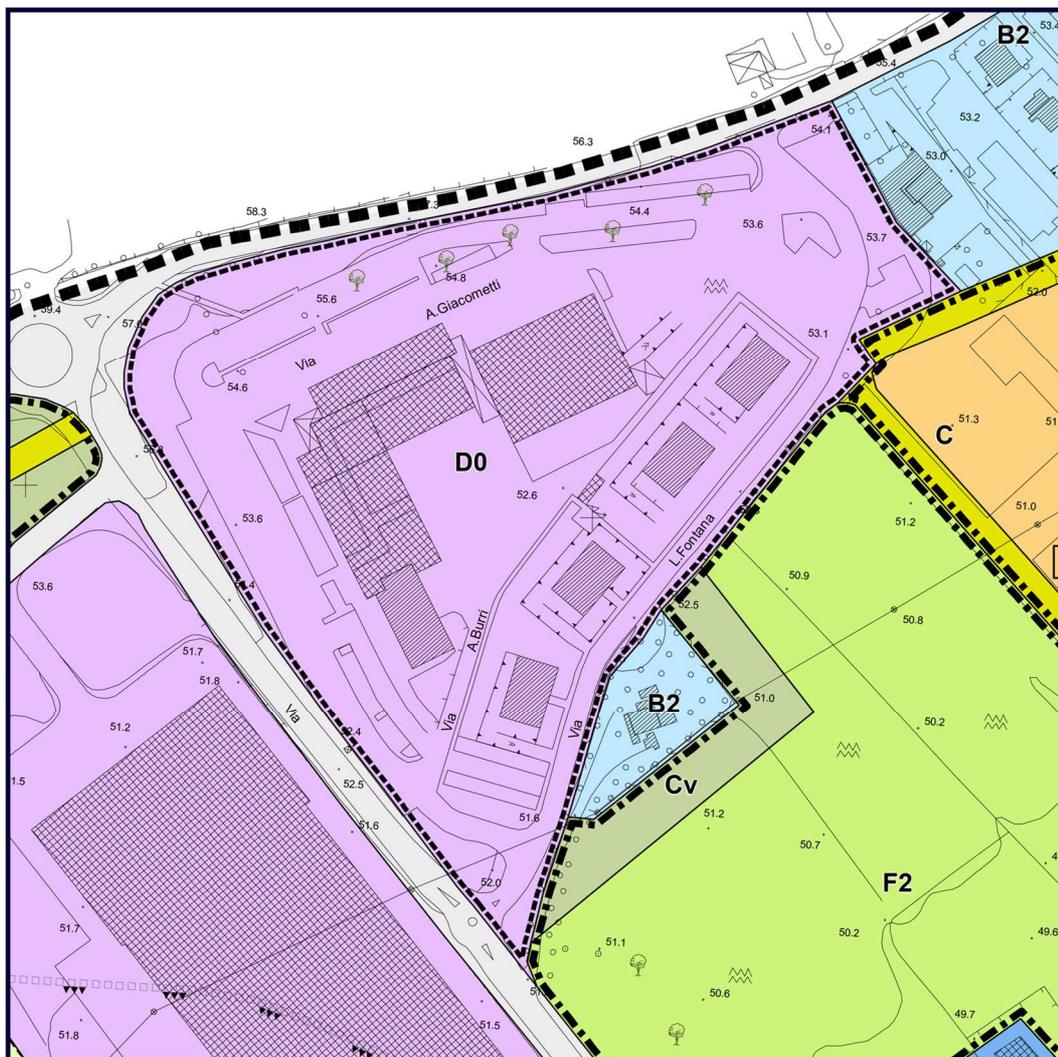
Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento dell'osservazione catalogata con il numero 8, al punto 6, con la lettera a). Con tale osservazione si richiede la possibilità di correggere un errore di rappresentazione grafica che consiste nell'indicare il Comparto 1B come zona di espansione già assoggettata a S.U.E. e non come "zone di nuovo impianto o di completamento da attuarsi mediante S.U.E." così come attualmente individuato. Tale modifica deve essere considerata come un aggiornamento cartografico dell'attuale stato di attuazione del vigente PRG e che quindi non comporta aumento del carico urbanistico esistente.



Stralcio Tavola P5 della variante proposta modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

Il vigente PRG di Vallefoglia individua, nella frazione di Montecchio una Zona D0 che faceva riferimento al vecchio Comparto MT4. Considerato che il comparto è stato ultimato e sono state cedute le opere di urbanizzazione l'intera zona è stata appunto ridefinita come Zona D0 e per il quale risulta che le volumetrie per le residenze, per le attività commerciali, direzionali e turistiche ricettive sono state completamente utilizzate.

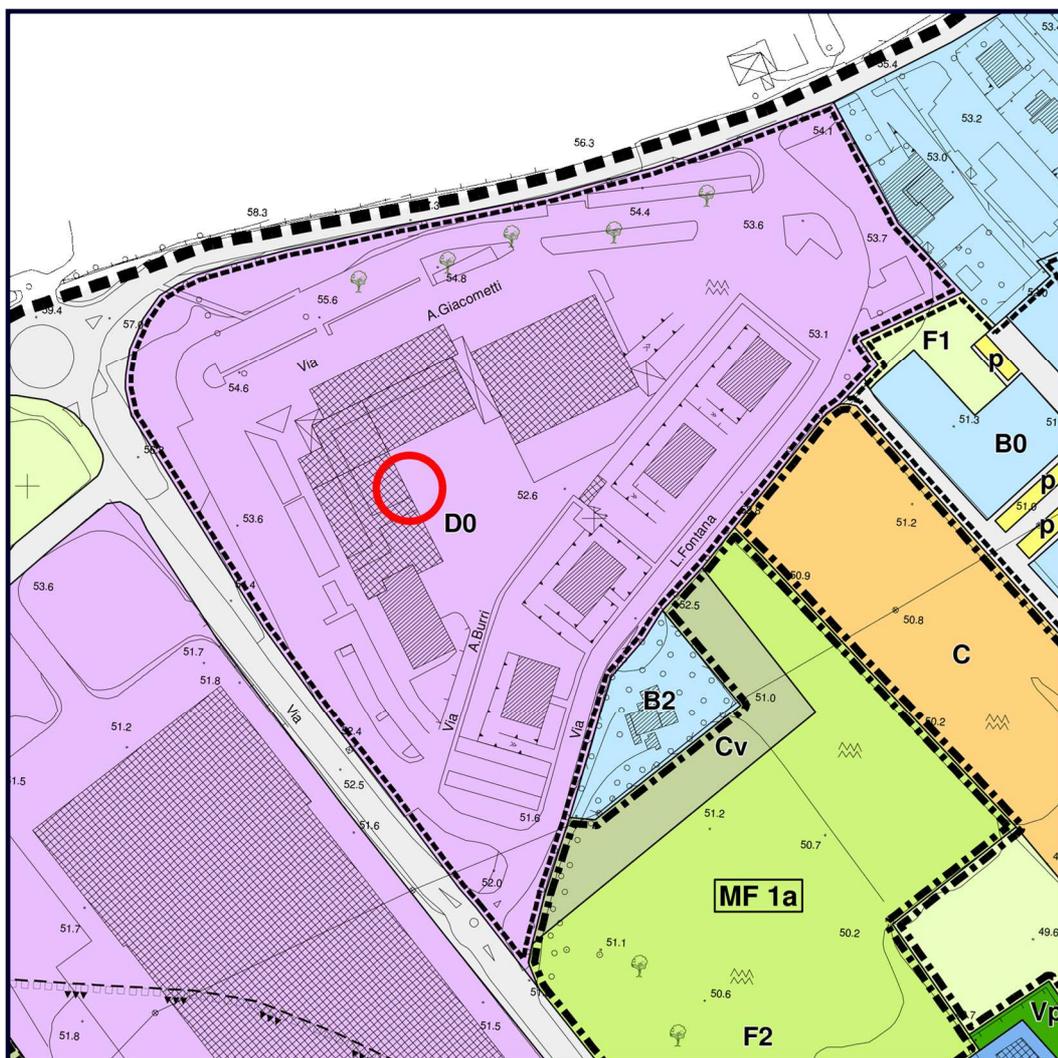


Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento dell'osservazione catalogata con il numero 5, Osservazione "E". Con tale osservazione si propone il cambio di destinazione d'uso dell'area afferente il sub. N. 111 della particella 764, Foglio 4 di Sant'Angelo in Lizzola che viene trasformata in superficie commerciale.

L'osservazione sottolinea che non vengono incrementate le volumetrie ma si avrebbe solo un cambio di destinazione d'uso, che nelle conservazioni volumetriche è consentito.

**Allo stato attuale le SUL sono state completamente utilizzate.** Come detto, il piano di Lottizzazione è terminato e le opere di urbanizzazione sono state cedute all'Amministrazione comunale. L'incremento di superficie commerciale di 150 mq rapportata a tutto il complesso commerciale esistente è da ritenersi esigua e gli standard a parcheggio sono verificati in quanto sovrabbondanti.



Stralcio Tavola P3 con individuazione dell'area afferente alla particella 764, sub. 111, Foglio 4 di Sant'Angelo in Lizzola (circoletto rosso), oggetto della variante proposta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

Si premette che l'ecosistema fluviale è caratterizzato dalla componente biotica (animali, vegetali) e dalla componente abiotica (habitat, processi fisici). Quindi da ciò si può rilevare che la biodiversità di un ecosistema fluviale è determinata dalle interazioni tra caratteristiche strutturali (costituzione fisica, habitat) e caratteristiche funzionali (processi biologici).

Per questo motivo il fiume deve essere considerato a pieno titolo un'unità ecosistemica e cioè comprendente tutti gli organismi esistenti in una determinata area e l'ambiente in cui vivono. Per proteggere la biodiversità dei sistemi fluviali è necessario proteggere innanzitutto i loro habitat.

Rimane la questione di come definire il limite di habitat.

I corsi d'acqua rappresentano una successione di ecosistemi "aperti", dotati cioè di importanti interconnessioni trofiche (nutrizionali), flussi di materia ed energia, non solo in senso longitudinale, ma anche laterale e verticale. In essi le fasce di vegetazione riparia esplicano un ruolo talmente importante da divenire inscindibili dal fiume in senso stretto (funzione di depurazione, ombreggiatura, ecc..). L'ambiente ripario è una zona d'interfaccia o ecotono tra l'ambiente acquatico in senso stretto e il territorio circostante, contiguo al corso d'acqua e ancora interessato dalle piene o dalla falda freatica fluviale.

Passando ora ad analizzare le vigenti previsioni di Piano, risulta che per il territorio dell'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola, il vigente PRG adeguato alle indicazioni del PPAR, individua per il corso d'acqua del fiume Foglia un ambito di tutela integrale, che a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine (ove presente), è pari a 125 metri lineari. Tale distanza corrisponde agli ambiti di tutela provvisori fissati dal PPAR.

Invece, per il territorio dell'ex Comune di Colbordolo il vigente PRG di Vallefoglia prescrive per il fiume Foglia un ambito di tutela integrale di 50 metri lineari misurato a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine fluviale (ove presente). Tale distanza corrisponde agli ambiti di rispetto inedificabili fissati dal PPAR (art. 29 delle NTA del PPAR).

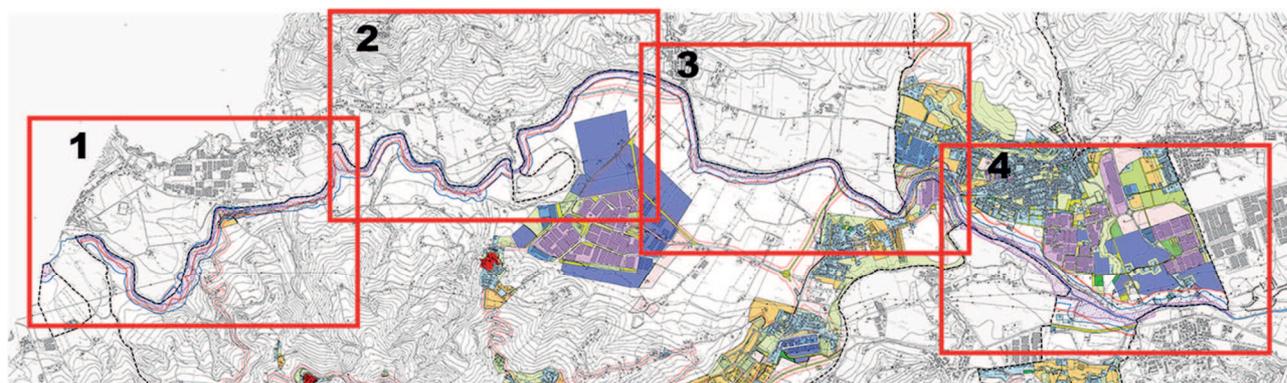
Con l'intento di uniformare per l'intero territorio comunale e di stabilire una norma univoca per la categoria costitutiva del paesaggio in esame, si propone la revisione dell'ambito di tutela integrale del fiume Foglia sulla base delle considerazioni sopra enunciate ed in conformità con le norme del PPAR.

Si propone, per il tratto del corso d'acqua considerato, la riduzione dell'attuale ambito di tutela di 125 metri misurato a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine - ove presente - del fiume Foglia, in quanto eccessivo rispetto allo stato dei luoghi, alla sua morfologia e alle necessità di un corretto funzionamento dell'ecosistema fluviale.

Per la definizione del limite esterno del nuovo ambito di tutela, si propone di adottare una distanza pari a 50 metri lineari a partire dal limite esterno della vegetazione ripariale esistente, coincidente in alcuni punti con il limite della pista di controllo forestale esistente. Più precisamente, solo ed esclusivamente per il corso d'acqua di 1<sup>a</sup> classe coincidente con il fiume Foglia, l'ambito di tutela integrale assunto pari a 50 ml, dovrà essere misurato (e dimostrato in caso di interventi edilizi ricadenti in prossimità dei margini delle zone tutelate così come disegnate nelle cartografie di piano) a partire dal limite esterno della massa boschiva relativa alla vegetazione ripariale del corso d'acqua, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti delle alberature. Nel caso vi siano presenti orti urbani contigui con la vegetazione ripariale, la misurazione di tali ambiti dovrà essere effettuata a partire dal limite esterno delle recinzioni esistenti che delimitano tali zone.

Quindi il nuovo ambito di tutela soggetto a tutela integrale, a partire dal limite del letto del fiume (così come individuato nella CTR Marche), ricomprende le aree di divagazione dell'asta fluviale più recenti (dal 1948 ad oggi), le aree spondali ed arginate, la vegetazione ripariale, le zone destinate a colture orticole interne o confinanti con la vegetazione ripariale e principalmente aree ad uso agricolo per una profondità di 50 metri. In particolare, quest'ultime due zone destinate essenzialmente agli usi agricoli, assume la doppia valenza di separazione e interconnessione con la zona ecotonale del fiume Foglia definita dalla vegetazione ripariale.

Il risultato finale porta alla creazione di una superficie di tutela integrale generata dal vincolo del fiume Foglia, pari a **1.573.891 mq** e che risulta essere maggiore ai **1.450.792 mq** di quella attualmente vigente di **123.099 mq**.

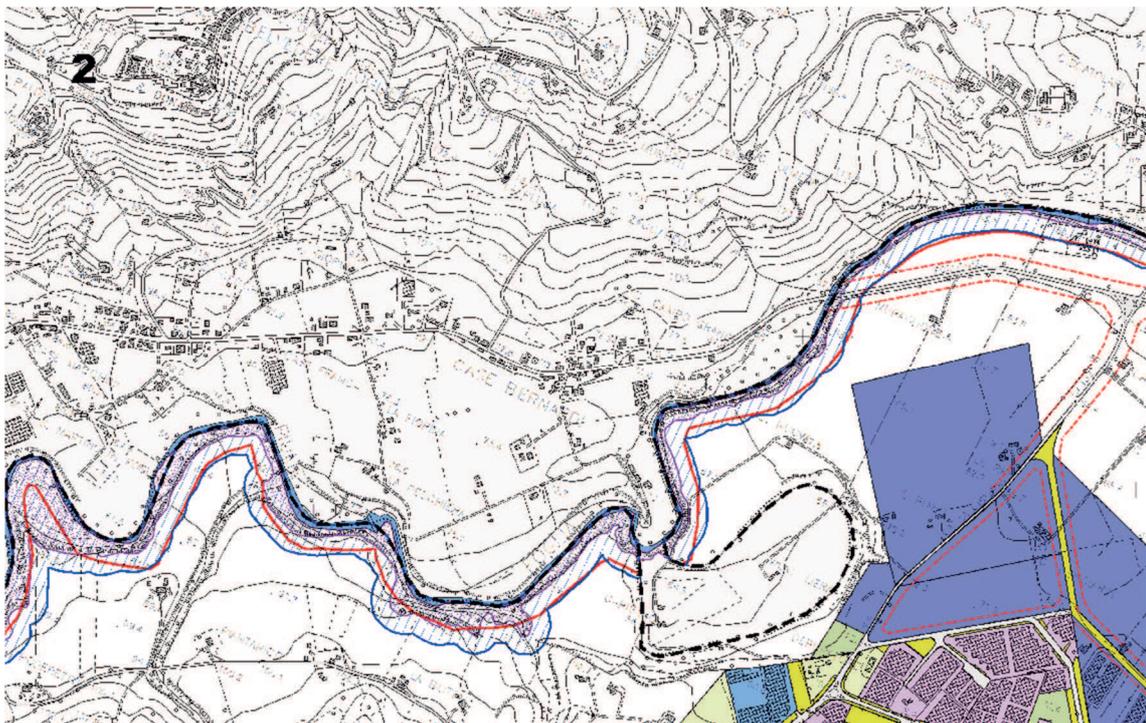
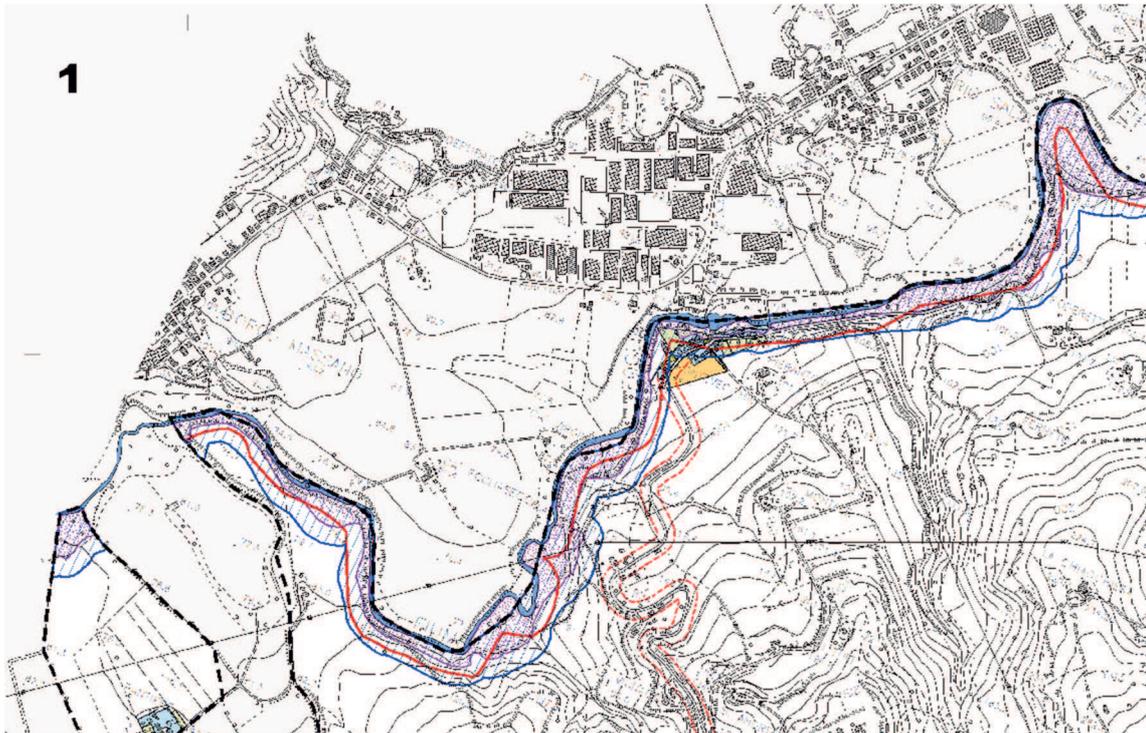


**LEGENDA**

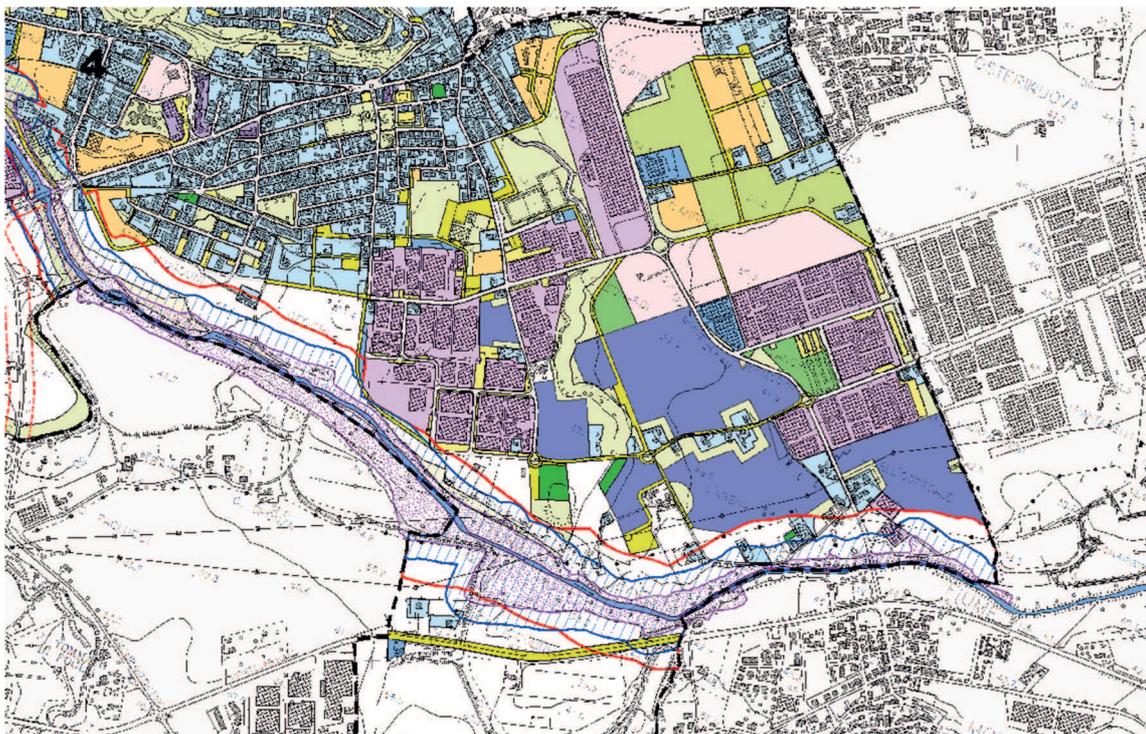
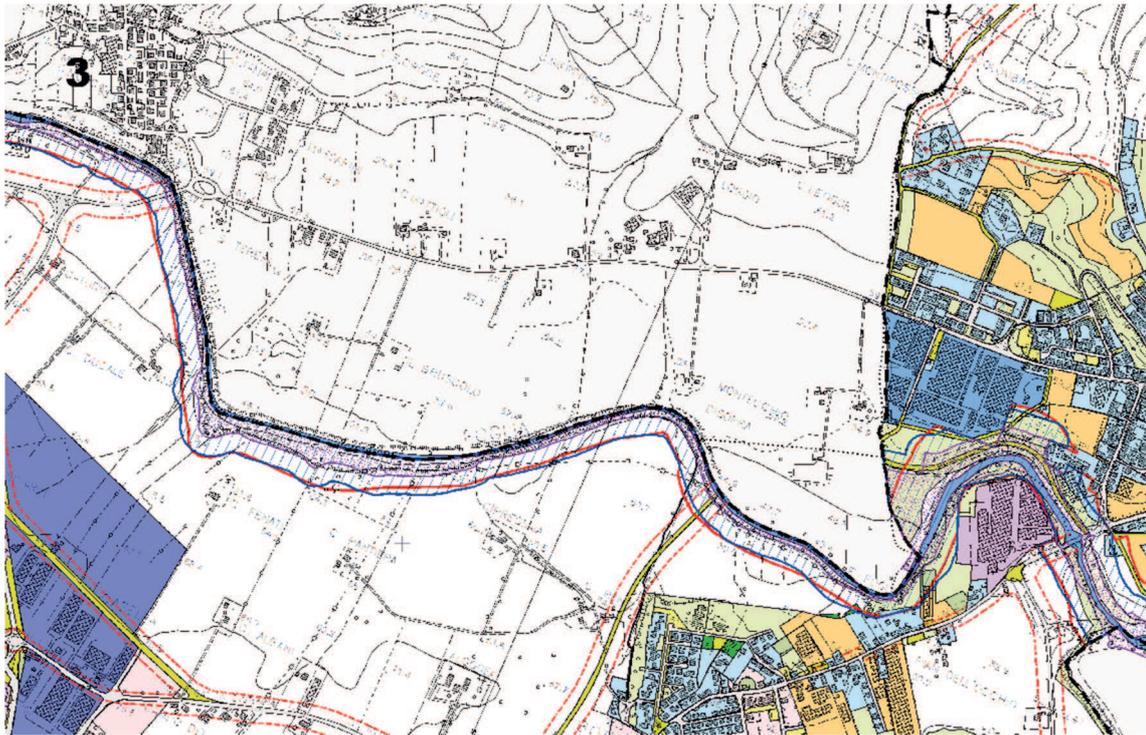


Verifica grafica della revisione dell'ambito di tutela integrale del fiume Foglia

## REVISIONE AMBITO DI TUTELA INTEGRALE DEL FIUME FOGLIA

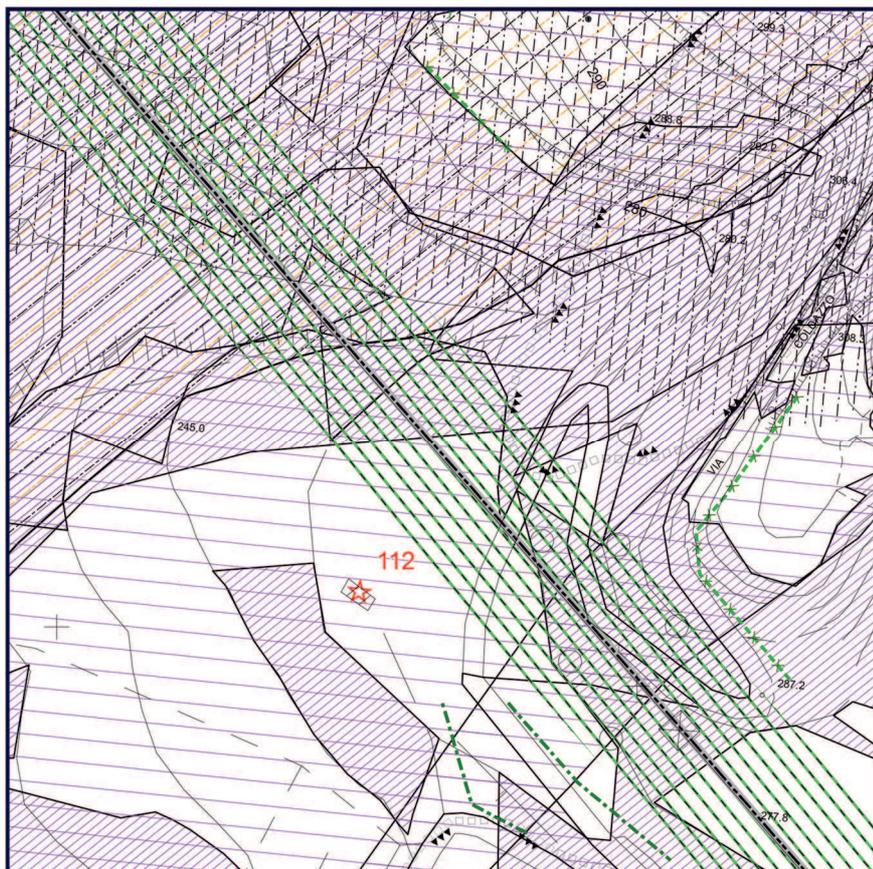


## REVISIONE AMBITO DI TUTELA INTEGRALE DEL FIUME FOGLIA



La variante in oggetto riguarda un immobile censito nel vigente PRG di Vallefoglia come edificio storico. Per tale edificio, secondo le indicazioni contenute nella Tabella B dell'allegato B delle NTA di piano con il numero 112 e censito al mappale n. 515 del foglio 21 di Colbordolo, sono previste le seguenti categorie d'intervento: MO, MS e RE.

Le vigenti norme di piano applicano all'edificio e all'intera particella 515 la tutela diffusa di PPAR (art. 4.5.2.2 delle NTA).



Stralcio Tavola P6 del vigente PRG

L'edificio oggetto della variante, a causa del perdurare dell'incuria al quale è stato sottoposto, è crollato negli ultimi anni. A testimonianza di ciò si allega la documentazione fotografica che evidenzia lo stato di abbandono degli ultimi ruderi che facevano parte di un vecchio complesso edilizio.

Considerato lo stato di fatto attuale dell'immobile si è comunque scelto di mantenere nell'elenco della Tabella A l'edificio contraddistinto con il n. 112 estendendo la possibilità degli interventi edilizi ammissibili ricomprendendo la categoria la demolizione con ricostruzione (DR). In questo modo resta la possibilità, sulla base degli esistenti rilievi architettonici e della documentazione fotografica che testimoniano la consistenza dell'immobile crollato, di ricostruire il vecchio edificio in Zona ad uso agricolo E.

Per attuare tale proposta, la variante comporta quindi la necessità di modificare la "Tabella B", allegata alle NTA, nella quale viene inserita la possibilità di intervenire sull'immobile esistente anche attraverso la Demolizione e Ricostruzione (DR). Sempre nella "Tabella B", collegata al fabbricato in oggetto, viene inserita la nuova prescrizione n. 8 che recita: - *"a) Gli interventi ammessi potranno essere realizzati attraverso il rilascio di apposito titolo abilitativo subordinato alla formazione di un piano di recupero da approvare secondo le procedure disciplinate dagli articoli 27 e 28 dalla Legge n. 457/1978"*.



Foto anno 2004 - Lato sud-est



Foto anno 2004 - Lato ovest



Foto anno 2004 - Lato nord-ovest



Individuazione catastale Foglio 21, mappale 515



Foto anno 2007 - Lato ovest

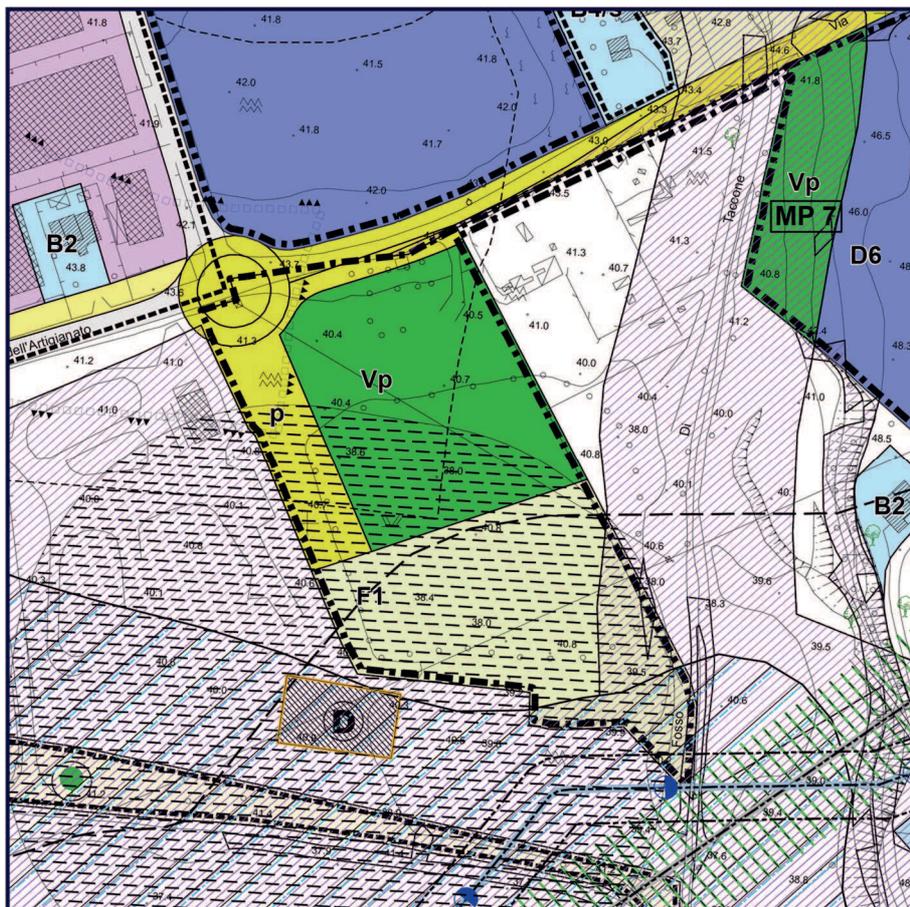


Foto anno 2007 - Lato sud-est

Documentazione fotografica storica che dimostra il crollo della struttura portante dell'edificio avvenuta tra gli anni 2004 e 2007.

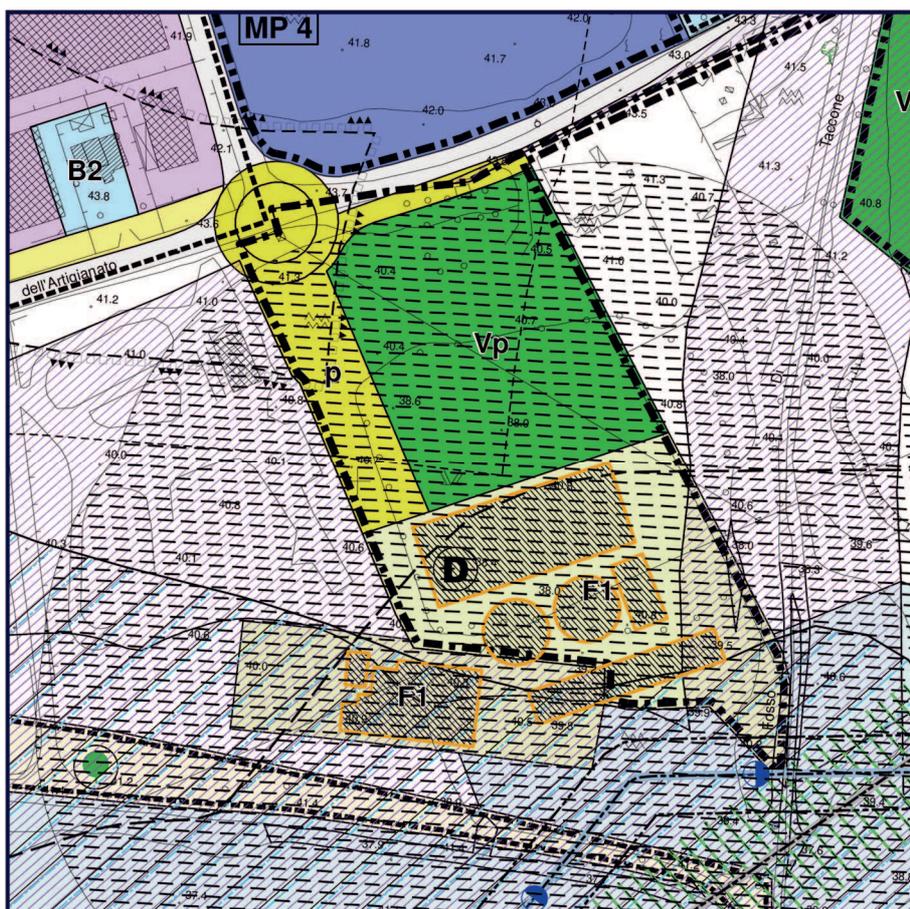
Nelle vigenti cartografie del PRG di Vallefoglia è individuato il depuratore di Montecchio ubicato vicino al fiume Foglia in prossimità della foce del suo affluente fosso del Taccone. Sempre nell'elaborato grafico viene riportato l'ambito di tutela ad esso associato pari a 100 metri lineari a partire dal limite esterno dell'impianto di depurazione.

Considerando che è ormai prossima la costruzione dell'ampliamento dell'impianto, si è ritenuto opportuno adeguare le tavole di PRG con i nuovi edifici che verranno realizzati.



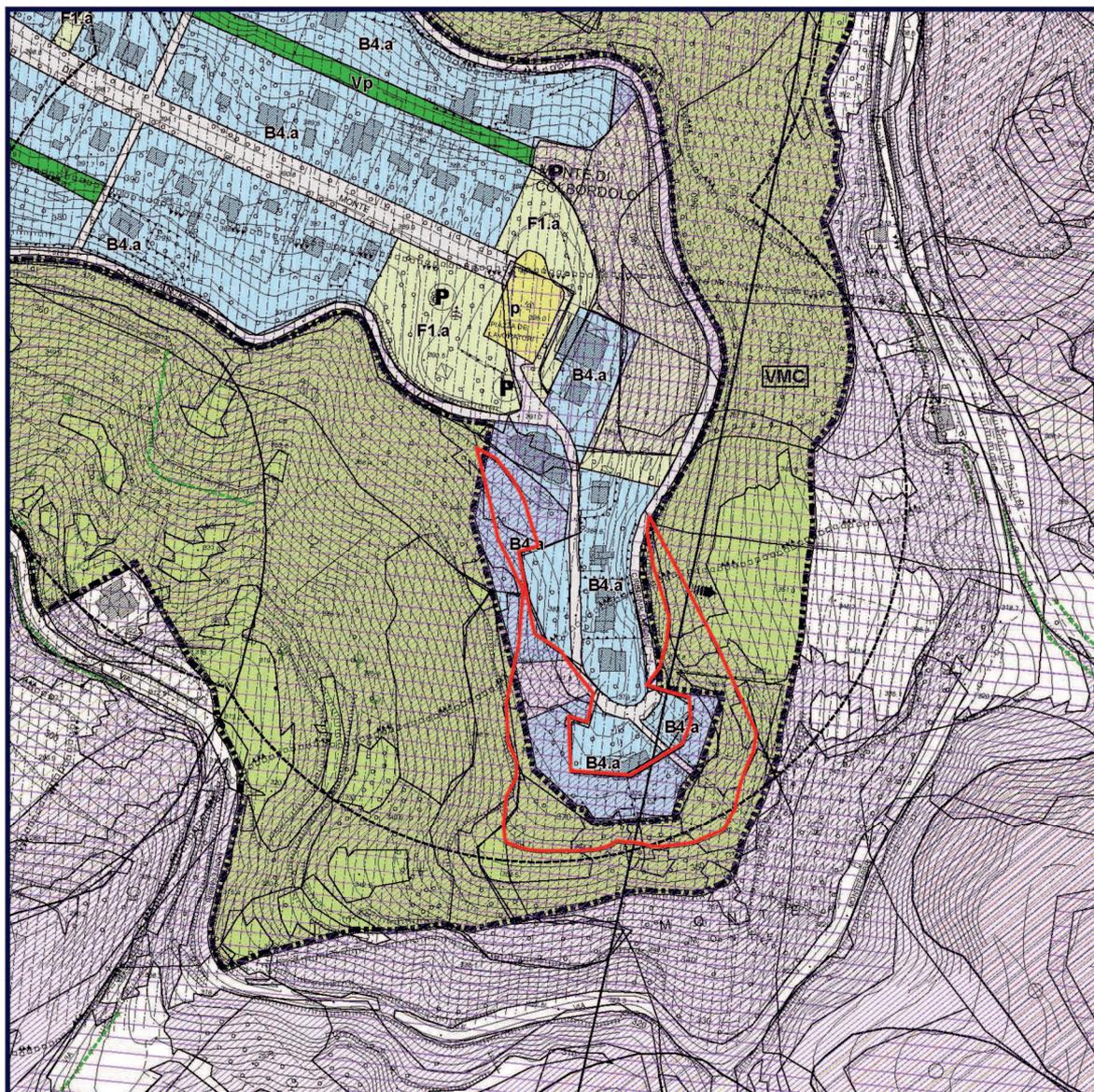
Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

Sulla base del progetto esecutivo dell'ampliamento dell'esistente depuratore di Montecchio, con la presente variante sono stati disegnati, sulle tavole di PRG, tutti i fabbricati e gli impianti esistenti e di nuova previsione. Ciò ha comportato anche la modifica, in ampliamento, del relativo ambito di tutela associato agli impianti di depurazione. Il nuovo ambito di tutela, così come cartografato nelle nuove tavole di piano, interferisce con la previsione di realizzare l'espansione prevista della limitrofa Zona D2 ricompresa all'interno del nuovo Comparto MP8 (vedi anche le collegate schede n. 12 e 14).



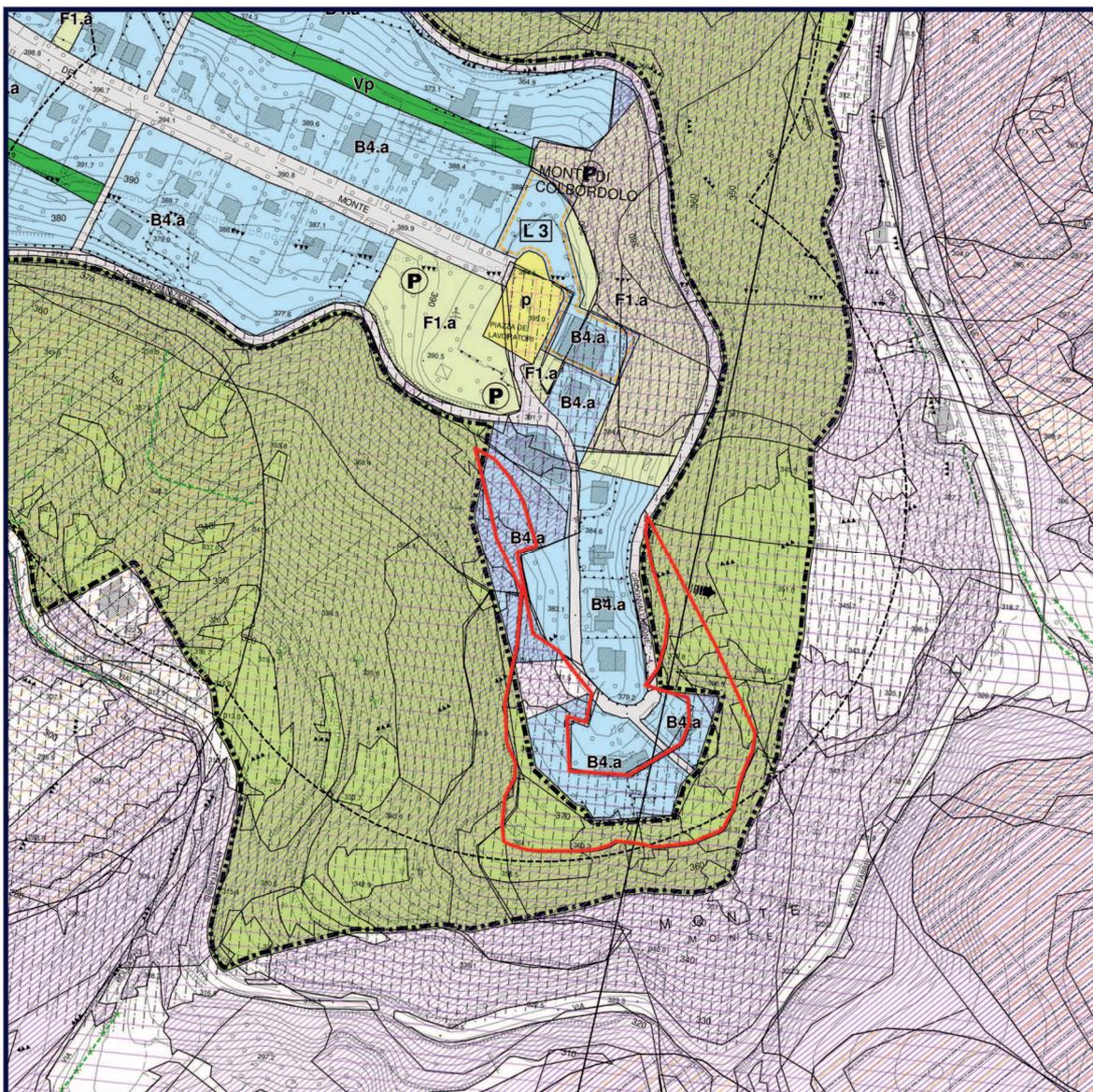
Stralcio Tavola P3 della variante proposta

All'interno delle vigenti cartografie del PRG di Vallefoglia, in corrispondenza del nucleo abitato ubicato sul monte di Colbordolo, sono individuati diversi crinali con il loro relativo ambito di tutela. Nel dettaglio, nella zona posta più a sud del nucleo edificato, vi sono due crinali di terza classe con il loro relativo ambito di tutela orientata (art. 4.4.1.1 delle NTA) ed un crinale di seconda classe che origina a una tutela di PPAR di tipo integrale (art.4.3.1.2 delle NTA).



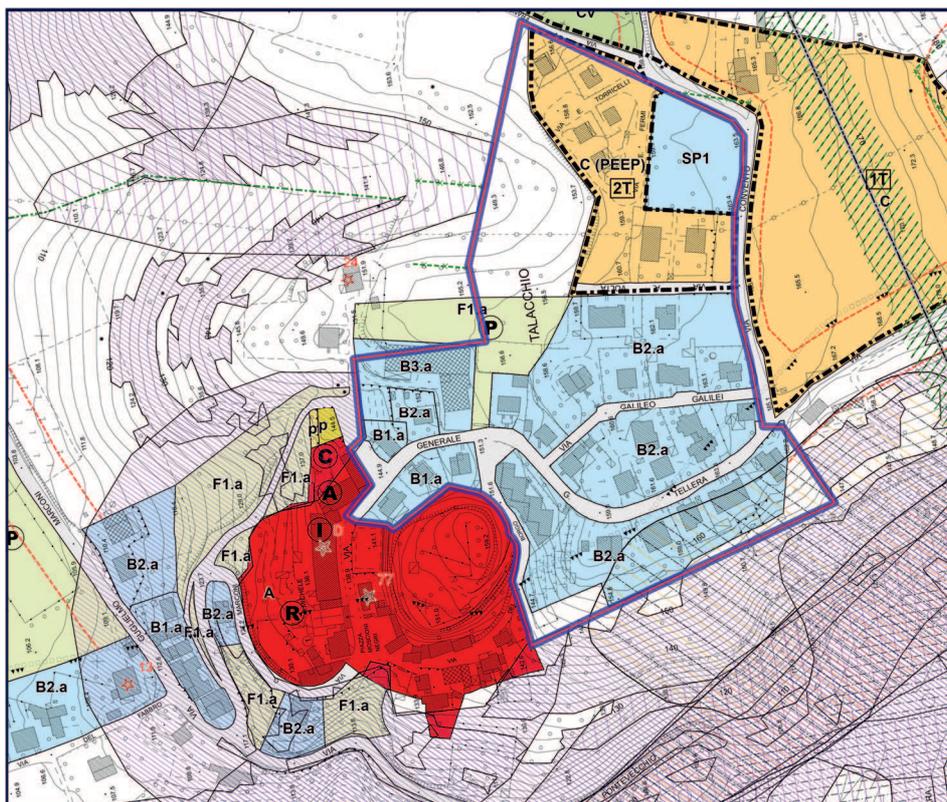
Stralcio Tavola P6 del vigente PRG

Con la variante viene modificato il livello di tutela di una parte dell'ambito di tutela integrale del crinale di seconda classe presente sulla zona esaminata. Tale crinale, in ragione dell'esistente edificazione, ha perso le sue peculiarità visuali dalle quali è possibile percepire le caratteristiche del paesaggio circostante, risultando così irrimediabilmente compromesso. A tal fine si è proceduto ad individuare parte del vigente ambito di vincolo, generato dal crinale di seconda classe, declassando il suo attuale livello da tutela integrale a tutela orientata.

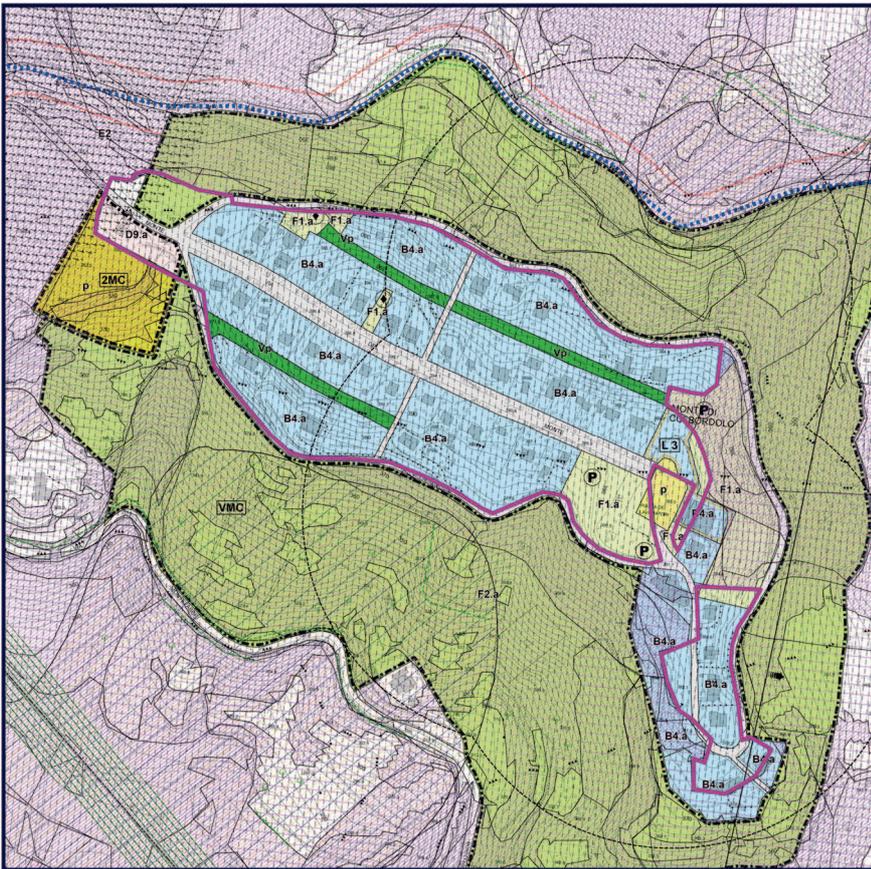


Stralcio Tavola P6 della variante proposta

Il vigente piano regolatore di Vallefoglia individua nelle tavole dei vincoli le aree esenti da vincoli secondo quanto indicato all'art.60 delle NTA del PPAR. Da un'attenta analisi è emerso che le aree esenti corrispondenti ai nuclei abitato di Talacchio, Monte di Colbordolo e Montefabbri per un mero errore di trasposizione cartografica, o non è stato disegnato correttamente (nucleo di Talacchio), o contiene al suo interno l'area che determina il vincolo di PPAR definita come "Paesaggio agrario storico". Inoltre si sono ravvisate nelle tavole del vigente PRG alcuni refusi ed imprecisioni relativi all'individuazione catastale di alcuni fabbricati storici extraurbani (di cui alla Tabella "B" delle NTA) e alla delimitazione delle fasce di rispetto stradale.



In viola l'attuale perimetro di zona esente da vincoli - Stralcio Tavola P7 del vigente PRG (Talacchio)



In viola l'attuale perimetro di zona esente da vincoli - Stralcio Tavola P6 del vigente PRG (Monte di Colbordolo)

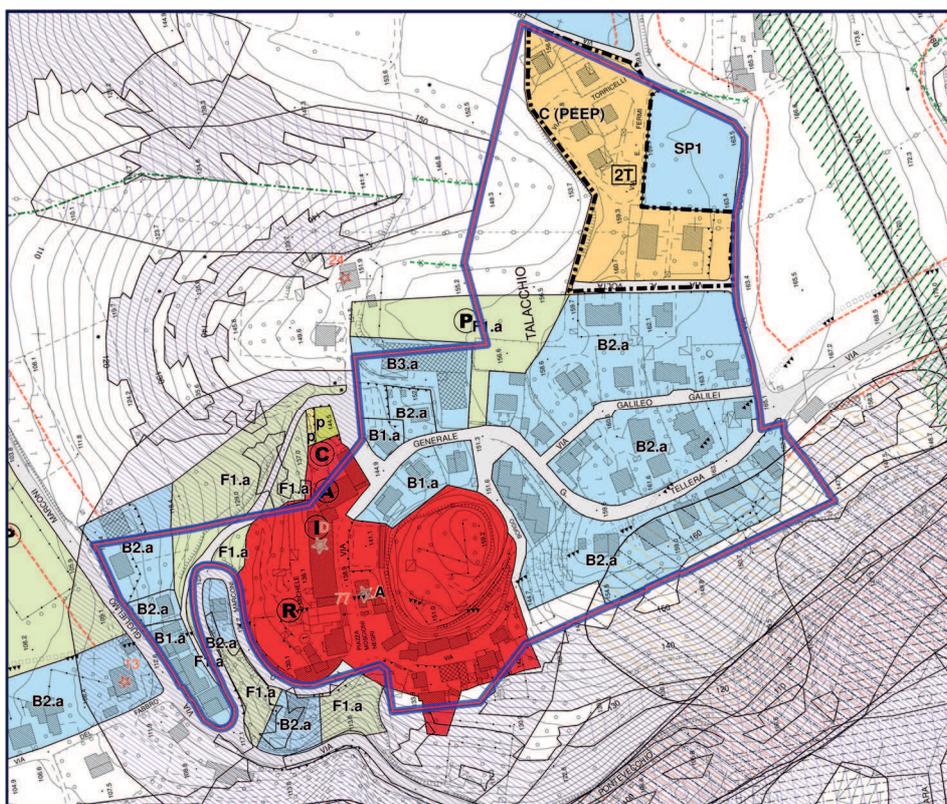


In viola l'attuale perimetro di zona esente da vincoli - Stralcio Tavola P8 del vigente PRG (Montefabbri)

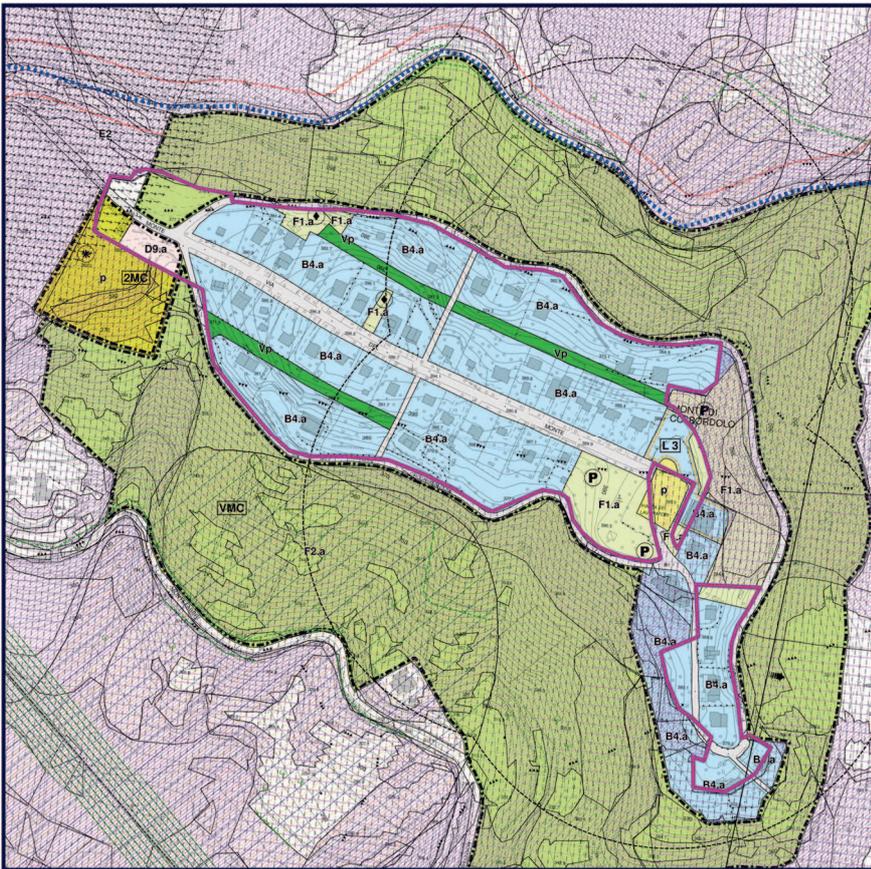
Con la presente variante si vuol porre rimedio ad una svista cartografica. Nel dettaglio è stato rivisto e corretto il perimetro dell'area esente in corrispondenza dell'abitato di Talacchio, riprendendo il limite disegnato sulle cartografie del vecchio PRG adeguato al PPAR dell'ex Comune di Colbordolo, e si è provveduto ad eliminare il vincolo del "Paesaggio agrario storico" di PPAR ricompreso all'interno dei perimetri delle aree esenti in corrispondenza dei nuclei di Monte di Colbordolo e Montefabbrì.

Viene corretto un refuso presente nella Tavola P5 in località Morciola al confine con il Comune di Montelabbate dove viene indicata la prosecuzione del limite della fascia di rispetto stradale conformemente a quanto approvato con atto D.C.P. n. 146 del 02/10/200 "Comune di Colbordolo approvazione definitiva variante parziale al PRG per il collegamento viario della S.P. 30 con la S.P. 3".

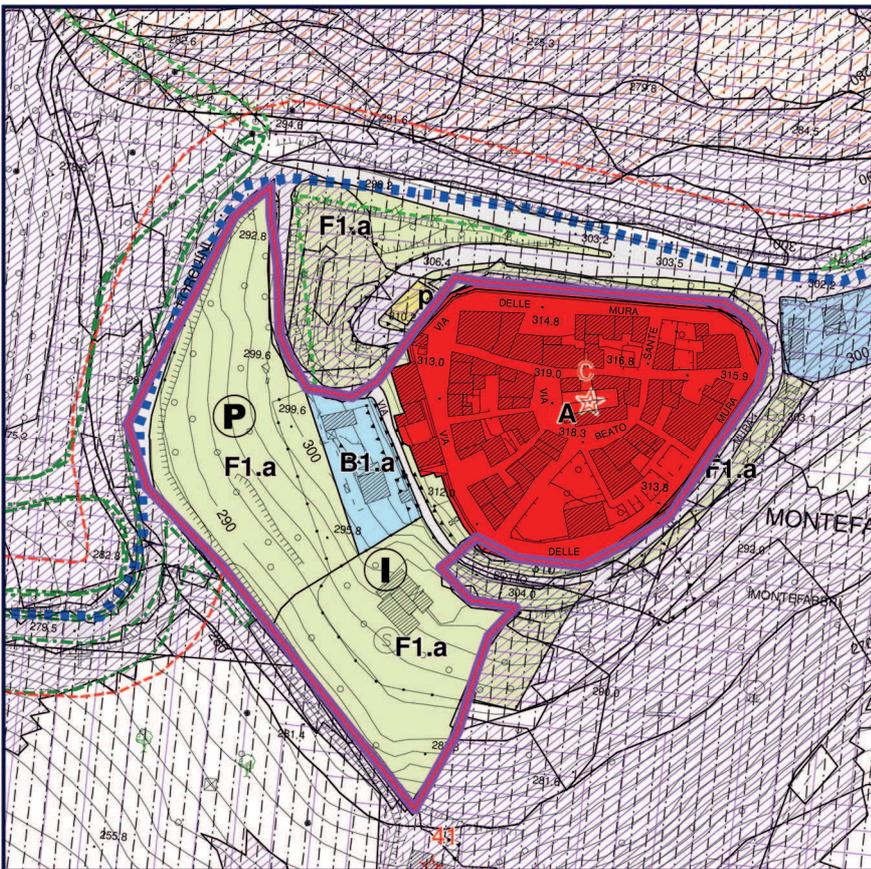
Correzioni riguardanti i fabbricati censiti nella Tabella "B" delle NTA con i numeri 113, 138 e 142 relative ad errori di individuazione del foglio catastale e ai mappali ad essi riferiti.



In viola il perimetro di zona esente da vincoli aggiornato - Stralcio Tavola P7 della variante proposta (Talacchio)

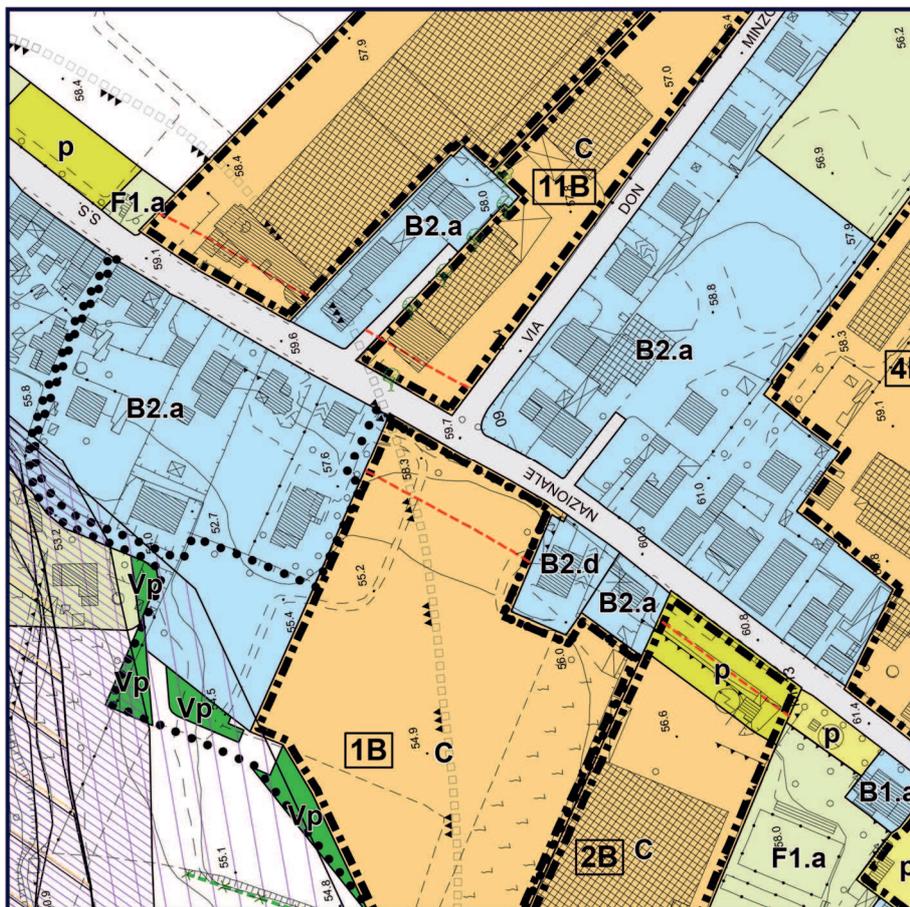


In viola il perimetro di zona esente da vincoli aggiornato - Stralcio Tavola P6 della variante proposta (Monte di Colbordolo)



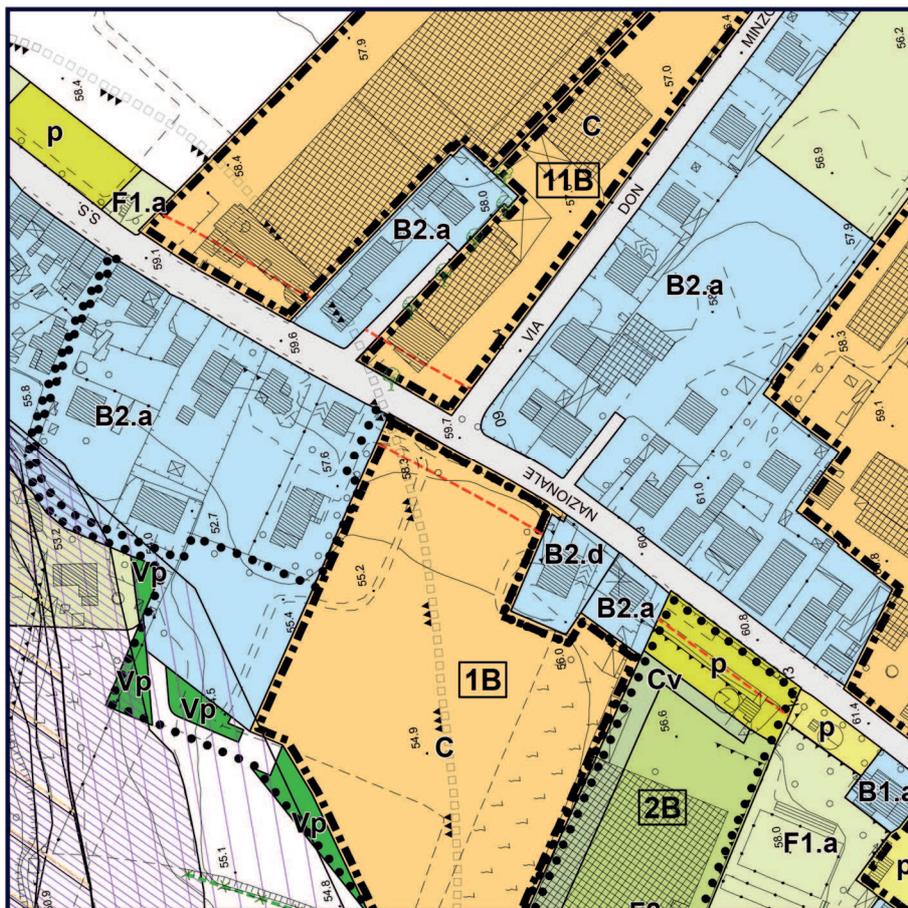
In viola il perimetro di zona esente da vincoli aggiornato - Stralcio Tavola P8 della variante proposta (Montefabretti)

La presente variante riguarda la riduzione della fascia di rispetto stradale della SP 423 Urbinate che ricade all'interno del Comparto 1B in località Bottega. Attualmente tale fascia di rispetto risulta avere una profondità di 20 mt. Tale scelta, sovradimensionata rispetto al contesto territoriale, ha avuto origine su considerazioni legate all'eventuale risoluzione di problemi di viabilità collegate alla trasformazione del Comparto 1B, che negli anni risulta avere avuto un'attuazione quasi del tutto completa.



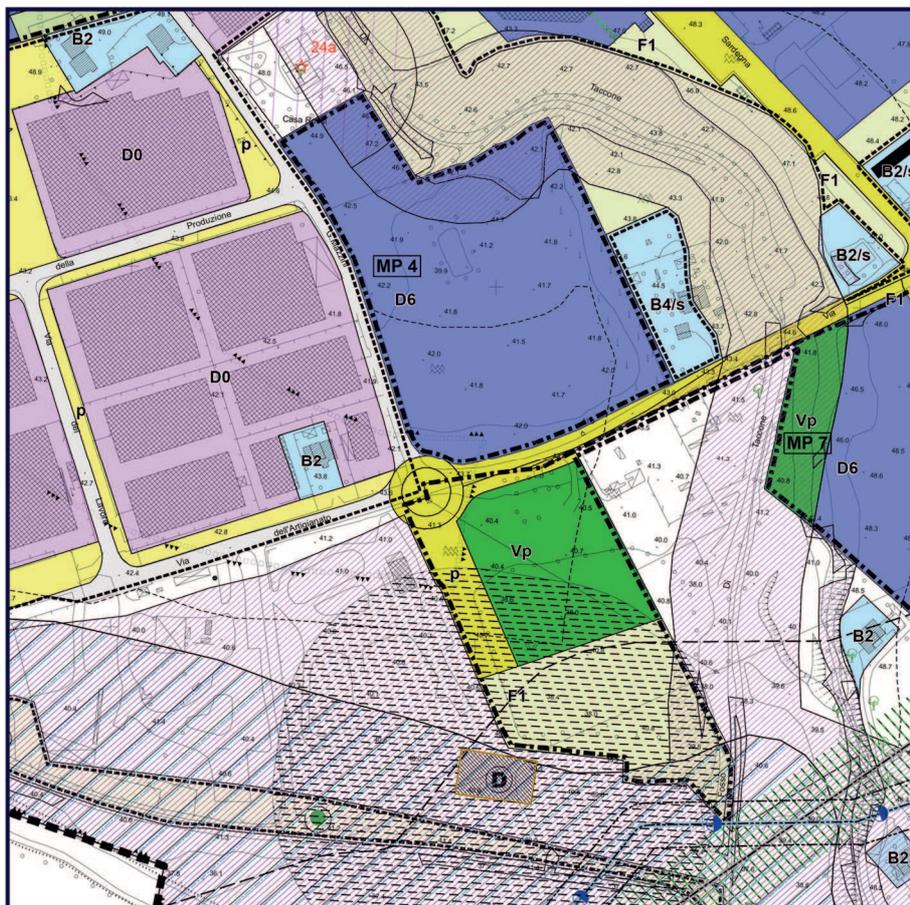
Stralcio Tavola P5 del vigente PRG

Considerato che il Comparto 1B è stato ormai quasi del tutto completato e che le nuove edificazioni non hanno minimamente generato problemi di accessibilità dalla principale SP 423 Urbinate verso le vie trasversali, non si ritiene più necessario mantenere una fascia di rispetto stradale così ampia posta all'interno dello stesso Comparto 1B. Di conseguenza con la presente variante, la profondità della attuale fascia di rispetto stradale viene ridotta da 20 m a 10 m, così come del resto previsto per tutte le aree di nuova previsione ubicate nel contesto considerato. Una fascia di rispetto stradale così ampia poteva avere eventuale giustificazione se finalizzata ad ospitare un eventuale percorso ciclabile: percorso ciclopedonale per altro previsto sul retro del comparto. Tale modifica comporta anche l'eliminazione della prescrizione n. 82 dalla "Tabella A – Specifiche tecniche zone di espansione".



Stralcio Tavola P5 della variante proposta

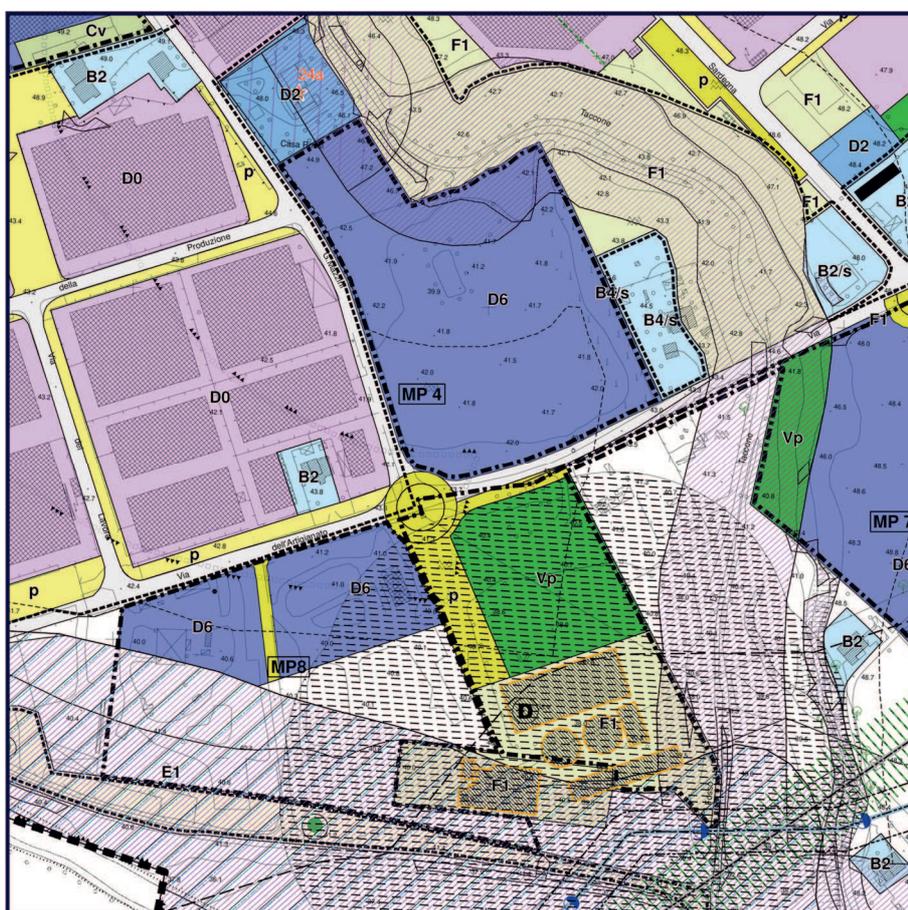
La presente variante riguarda la riduzione del vincolo di Tutela Integrale dato dall'area a rischio di esondazione (art. 4.3.1.4 delle NTA) che deriva dagli studi geologici e geomorfologici redatti in occasione dell'adeguamento del PRG comunale dell'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola in adeguamento alle norme del PPAR. Tale riduzione è direttamente collegata scheda di variante n. 14 in cui si prevede l'individuazione di un nuovo comparto con destinazione ad uso produttivo.



Stralcio Tavola P3 del vigente PRG

Sull'area in cui è prevista, con la presente variante, l'introduzione del nuovo Comparto MP8 (vedi scheda n. 14) insiste il vincolo di area esondabile. Come detto in premessa, tale perimetrazione deriva dagli studi settoriali del PRG dell'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola. Successivamente, sull'area in oggetto sono stati prodotti ulteriori studi geologici, geomorfologici e idrologici di maggior dettaglio in occasione di varianti parziali relative ai comparti limitrofi. Tali studi erano mirati a valutare il rischio di esondazione del fosso del Taccone e del fiume Foglia in prossimità dell'attuale depuratore di Montecchio. Il risultato di tali studi ha portato alla realizzazione di opere necessarie alla mitigazione del rischio idrogeologico vincolanti alla trasformazione dei comparti MP 4 e MP 7, e alla conseguente de-perimetrazione del vincolo disegnato sulle mappe di PRG.

Con la presente variante si procede a correggere un refuso del limite dell'area di esondazione, de-perimetrata dagli studi sopra citati, che interferisce con la nuova previsione urbanistica. Nel dettaglio si è proceduto ad attestare il limite dell'area esondabile soggetta a tutela integrale (art. 4.3.1.4 delle NTA), così come cartografata nelle tavole del vigente PRG, attestandolo sul limite dell'area a rischio di esondazione R2 individuata nel PAI delle Marche. Si evidenzia che la revisione di tale limite sarà oggetto di studi e verifiche più approfondite che saranno redatte e valutate ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001.



Stralcio Tavola P3 della variante proposta

La modifica della variante proposta deriva dall'accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere n. 3556/2018 espresso dal Servizio Tutela e Assetto del Territorio della Regione Marche. Il recepimento delle prescrizioni, di cui sopra, comporta il ripristino del vincolo di tutela integrale dato dall'area a rischio di esondazione (art. 4.3.1.4 delle NTA) che deriva dagli studi geologici e geomorfologici redatti in occasione dell'adeguamento del PRG comunale dell'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola. Tale prescrizione è legata alla proposta di variante (di cui alla Scheda n. 14) che comporta l'inserimento del nuovo comparto MP8 ad uso produttivo: la trasformazione urbanistica relativa a tale comparto è stata valutata incompatibile in relazione allo scenario di pericolosità idraulica accertato sulla zona in esame mediante modellazione a moto permanente, condotta sul tratto d'interesse del Fiume Foglia considerando portate con TR 200 anni. Lo studio idrologico-idraulico ha infatti confermato che sulla zona in esame persiste un ambito inondabile, all'incirca coincidente all'attuale ambito soggetto a tutela integrale, e che pertanto la variante proposta non sembra motivata.

Nell'ambito della variante generale è stato necessario procedere alla parziale modifica delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Le modifiche apportate alla normativa di piano vengono di seguito descritte in ogni suo dettaglio proponendo nella colonna di sinistra il testo vigente e nella colonna di destra le modifiche proposte con la variante. Nella colonna di destra in **rosso** sono indicate le modifiche proposte dalla variante adottata mentre in **verde** sono evidenziate le modifiche operate a seguito del recepimento delle indicazioni contenute nei pareri acquisiti ed espressi da enti sovraordinati o dal recepimento di osservazioni pervenute durante la fase di pubblicazione della variante stessa.

**1. Modifiche ed aggiunta di alcuni articoli relativi al Capitolo 2 “PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI E CATEGORIE D’INTERVENTO EDILIZIO”.**

In particolare, le modifiche riguardano i seguenti articoli: 2.8 Distanza dai confini; 2.9 Chioschi e pergolati; 2.10 Porticato e loggia. I nuovi articoli introdotti sono il 2.17 Manufatti di limitate dimensioni e il 2.18 Tettoie per ricovero autovetture

| NTA vigenti  | NTA proposta di variante  |
|--|---|
| <p><b>2.5. PIANI SOTTOTETTO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La superficie dei vani sottotetto la cui altezza media netta interna <math>H=(V/sup)</math> è da considerarsi come superficie accessoria (Sa) se inferiore a 2,20 m. Se tale altezza risulta maggiore o uguale a 2,20 m. tale superficie sarà computata come superficie utile (Su).</li> <li>L'estensione dei terrazzi “a tasca” non può superare il 30% della superficie totale del tetto (proiezione orizzontale).</li> <li>Detti terrazzi debbono avere i parapetti perimetrali (h. minima di 120 cm.) costituiti dalle falde, senza l'ausilio di muretti, corrimani o altro, identificabili come elementi aggiuntivi.</li> <li>Qualora la morfologia del tetto determini la presenza (totale o parziale) di un piano sottotetto, le falde non possono presentare una pendenza inferiore al 15%.</li> </ol> <p><b>2.8. DISTANZA DAI CONFINI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Nel computo della distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona (come normata dall'art. 13 lettera p) del R.E.C.) e quantificata dalle presenti norme per ciascuna Zona omogenea, non vanno considerati i seguenti elementi architettonici: sporti di gronda, cornicioni, balconi, scale esterne a sporto aperte, pensiline a protezione dell'ingresso ed altri elementi architettonici decorativi aggettanti dalle facciate.</li> </ol> | <p><b>2.5. PIANI SOTTOTETTO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La superficie dei vani sottotetto la cui altezza media netta interna <math>H=(V/sup)</math> è da considerarsi come superficie accessoria (Sa) se inferiore a <b>2,40 m</b>. Se tale altezza risulta maggiore o uguale a <b>2,40 m</b>. tale superficie sarà computata come superficie utile (Su).</li> <li>L'estensione dei terrazzi “a tasca” non può superare il 30% della superficie totale del tetto (proiezione orizzontale).</li> <li>Detti terrazzi debbono avere i parapetti perimetrali (h. minima di 120 cm.) costituiti dalle falde, senza l'ausilio di muretti, corrimani o altro, identificabili come elementi aggiuntivi.</li> <li>Qualora la morfologia del tetto determini la presenza (totale o parziale) di un piano sottotetto, le falde non possono presentare una pendenza inferiore al 15%.</li> </ol> <p><b>2.8. DISTANZA DAI CONFINI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Nel computo della distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona (come normata dall'art. 13 lettera p) del R.E.C.) e quantificata dalle presenti norme per ciascuna Zona omogenea, non vanno considerati i seguenti elementi architettonici: sporti di gronda, cornicioni, balconi, scale esterne a sporto aperte, pensiline a protezione dell'ingresso ed altri elementi architettonici decorativi aggettanti dalle facciate.</li> <li>Per tali elementi la distanza minima dai confini non può comunque essere inferiore al 75% di quella prevista dalle NTA.</li> </ol> |

## 2.9. CHIOSCHI E PERGOLATI

1. Nelle aree cortilive ad esclusione delle zone omogenee A e D produttive secondarie (industriali, artigianali, ecc...) è consentita la realizzazione di chioschi (gazebi) prefabbricati in materiale leggero (legno, ferro, ghisa, ecc...) alle seguenti condizioni:
  - a) Che il chiosco sia aperto su tutti i lati verticali;
  - b) Che sia coperto con copertura a configurazione geometrica regolare (piramide a base quadrata, rettangolare, esagonale, ottagonale, a padiglione ecc..) e realizzata in materiali di pregio: legno, lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciata (con esclusione delle finiture anodizzate), Tedlar (costituito da PVC con strato superficiale in Teflon);
  - c) Che la superficie coperta complessiva non superi il 20% dell'area cortiliva, con un massimo inderogabile di 18 mq.
2. Il posizionamento del chiosco deve avvenire senza opere murarie permanenti, con ancoraggi ed eventuali plinti sotterranei realizzati tramite bullonerie. Il posizionamento deve rispettare le distanze minime dai confini di proprietà di cui all'art. 873 del Codice Civile.
3. Il posizionamento a confine è consentito solo previa dimostrazione scritta di assenso da parte del confinante.
4. La copertura del gazebo con un piano rigido comporta la verifica della struttura alla normativa sismica.
5. Per pergolati si intendono strutture aperte almeno su tre lati costituite da due file di montanti verticali riunite nella parte superiore da elementi orizzontali.
6. Nelle aree cortilive è consentita la realizzazione di pergolati (ad esclusione delle zone omogenee A e D produttive (industriali, artigianali, ecc..) addossati o meno alle pareti degli edifici a condizione che l'ingombro complessivo non superi il 20% dell'area cortiliva con un massimo di 18 mq.
7. Le strutture di cui sopra possono essere realizzate solo al piano terra. Tali superfici, non essendo computate nel calcolo delle superfici (né utili lorde, né accessorie, né coperte) non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli legati ad una permanenza temporanea di persone.
8. Usi diversi (ricovero mezzi, deposito materiale, ecc..), come pure la chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificano tali strutture non più come pertinenze ornamentali di bene primario, ma assegnano alle stesse una autonomia funzionale che comporta il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie, e volume.
9. La mancanza di idonei titoli abilitativi ad intervenire determina, per le strutture in esame, la connotazione di abuso edilizio.

## 2.9. CHIOSCHI E PERGOLATI

1. Nelle aree cortilive ad esclusione delle zone omogenee A e D produttive secondarie (industriali, artigianali, ecc...) è consentita la realizzazione di chioschi (gazebi) e pergolati prefabbricati in materiale leggero (legno, ferro, ghisa, ecc...) alle seguenti condizioni:
  - a) Che il chiosco sia aperto su tutti i lati verticali;
  - b) Che sia coperto con copertura a configurazione geometrica regolare (~~piramide a base quadrata, rettangolare, esagonale, ottagonale, a padiglione ecc..~~) e realizzata in materiali di pregio: legno, lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciata (con esclusione delle finiture anodizzate), Tedlar (costituito da PVC con strato superficiale in Teflon);
  - c) Che la superficie coperta complessiva non superi il 20% dell'area cortiliva, con un massimo inderogabile di 25 m2.
2. Il posizionamento del chiosco deve avvenire senza opere murarie permanenti, con ancoraggi ed eventuali plinti sotterranei realizzati tramite bullonerie. Il posizionamento deve rispettare le distanze minime dai confini di proprietà di cui all'art. 873 del Codice Civile.
3. Il posizionamento a confine è consentito solo previa dimostrazione scritta di assenso da parte del confinante.
4. La copertura del gazebo con un piano rigido comporta la verifica della struttura alla normativa sismica.
5. Per pergolati si intendono strutture aperte almeno su tre lati costituite da due file di montanti verticali riunite nella parte superiore da elementi orizzontali.
6. Nelle aree cortilive è consentita la realizzazione di pergolati (ad esclusione delle zone omogenee A e D produttive (industriali, artigianali, ecc..) addossati o meno alle pareti degli edifici a condizione che l'ingombro complessivo non superi il 20% dell'area cortiliva con un massimo di 25 m2. È altresì consentito, sulle terrazze di superficie maggiore o uguale a 15 mq, di fabbricati residenziali di proprietà esclusiva, l'installazione di pergolati per una superficie massima di 25 mq purché sia mantenuta libera una superficie pari al 50% della terrazza.
7. ~~Le strutture di cui sopra possono essere realizzate solo al piano terra. Tali superfici,~~ Le superfici dei chioschi e pergolati sopra definite, non essendo computate nel calcolo delle superfici (né utili lorde, né accessorie, né coperte) non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli legati ad una permanenza temporanea di persone.
8. ~~Usi diversi (ricovero mezzi, deposito materiale, ecc..), come pure~~ La chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificano tali strutture non più come pertinenze ornamentali di bene primario, ma assegnano alle stesse una autonomia funzionale che

|  |  |
|--|--|
|  | <p>comporta il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie, e volume.</p> <p>9. E' consentita la collocazione di casette ad uso ricovero attrezzi da giardino annesse all'abitazione, in struttura leggera (legno o metallo, rimovibili previo smontaggio e non per demolizione), di volume massimo pari a 16,00 mc ed altezza massima al colmo non superiore a 2,50 m.. La loro collocazione, possibilmente nel retro degli immobili, comunque non sul fronte, dovrà rispettare quanto prescritto dal Codice Civile, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. Devono comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La tamponatura esterna dovrà essere in legno trattato con essenze scure opache;</li> <li>La copertura dovrà essere in coppo/tegola di laterizio, o in tegola canadese, o in guaina bituminosa pigmentata rosso coppo o in rame.</li> <li>La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;</li> <li>Il posizionamento delle casette deve avvenire senza opere murarie permanenti e deve rispettare la distanza minima di 1,50 m dai confini di proprietà. Distanze inferiori a 1,50 m solo previa dimostrazione scritta di assenso da parte del confinante.</li> </ol> <p>10. La mancanza di idonei titoli abilitativi ad intervenire determina, per le strutture in esame, la connotazione di abuso edilizio.</p>   |
| <p><b>2.10. PORTICATO E LOGGIA</b></p> <p>1. Per la definizione di porticato e loggia si assume quella elaborata dalla Provincia di Pesaro e Urbino di seguito riportata:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>PORTICATO: porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori;</li> <li>LOGGIA APERTA: organismo architettonico addossato ad un edificio, aperto su tutti e tre i lati esterni caratterizzato da pilastri che ne sorreggono la copertura.</li> </ol> <p>2. Da tali definizioni si evince che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Il "Porticato" può sussistere solo al piano terreno;</li> <li>Il "Porticato" nella sua parte superiore (copertura) è definito e delimitato da volumi abitabili dell'edificio di appartenenza;</li> <li>La "Loggia aperta" è caratterizzata da una copertura che si materializza in una tettoia o in un solaio di una soprastante "loggia aperta";</li> <li>La "Loggia non aperta" è una loggia priva anche di una sola delle caratteristiche che connotano le logge aperte. In tal caso l'intera superficie della loggia è computata come Sa.</li> </ol> <p>3. Nelle destinazioni di zona tipo A, B, C, E (di cui al Capitolo 6 delle presenti N.T.A.) per le quali non sia prescritto l'indice massimo di copertura, le logge aperte non possono superare il 20% della S.U.L.</p> | <p><b>2.10. PORTICATO E LOGGIA</b></p> <p>1. Per la definizione di porticato e loggia si assume quella elaborata dalla Provincia di Pesaro e Urbino di seguito riportata:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>PORTICATO: porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori;</li> <li>LOGGIA APERTA: organismo architettonico addossato ad un edificio, aperto su tutti e tre i lati esterni caratterizzato da pilastri che ne sorreggono la copertura.</li> </ol> <p>2. Da tali definizioni si evince che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Il "Porticato" può sussistere solo al piano terreno;</li> <li>Il "Porticato" nella sua parte superiore (copertura) è definito e delimitato da volumi abitabili dell'edificio di appartenenza;</li> <li>La "Loggia aperta" è caratterizzata da una copertura che si materializza in una tettoia o in un solaio di una soprastante "loggia aperta";</li> <li>La "Loggia non aperta" è una loggia priva anche di una sola delle caratteristiche che connotano le logge aperte. In tal caso l'intera superficie della loggia è computata come Sa.</li> </ol> <p>3. Nelle destinazioni di zona tipo A, B, C (di cui al Capitolo 6 delle presenti N.T.A.) per le quali non sia prescritto l'indice massimo di copertura le logge aperte non possono superare il 20% della S.U.L. <b>Nelle Zone agricole E, ai fini di salvaguardare la tipologia tipica del patrimonio edilizio rurale, tale percentuale</b></p> |

|  |   |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Ai fini della determinazione della superficie delle logge, si considera il perimetro dell'impronta a terra delimitato dalle strutture portanti. Nel caso in cui lo sporto di gronda sia superiore a 50 cm la superficie delle logge viene calcolato considerando l'impronta a terra dell'intero manto di copertura.</li> <li>5. Al fine della determinazione delle distanze, si farà riferimento alle strutture portanti delle logge, fermi restando i limiti massimi per gli aggetti di cui alle presenti N.T.A. Qualora sotto il porticato o loggia siano presenti finestre o portefinestre di vani computati come Su, la loro profondità, misurata da filo muro al filo esterno del pilastro, non può superare la distanza di 3,50 m.</li> <li>6. Le logge come sopra definite possono essere realizzate come organismo integrato alla struttura in fase di presentazione di nuova costruzione o possono essere realizzate in aggiunta in fase di ristrutturazione edilizia esclusivamente al piano terra rispettando i caratteri architettonici ed i materiali dell'edificio originario.</li> </ol>  | <p style="color: red;">può essere derogata solo per la quota necessaria alla realizzazione della loggia aperta che interessi l'intera facciata del fabbricato. In tal caso si applica la limitazione della profondità della loggia che misurata da filo muro a filo esterno del pilastro è di 3,50 m.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Ai fini della determinazione della superficie delle logge, si considera il perimetro dell'impronta a terra delimitato dalle strutture portanti. Nel caso in cui lo sporto di gronda sia superiore a 50 cm la superficie delle logge viene calcolato considerando l'impronta a terra dell'intero manto di copertura.</li> <li>5. Al fine della determinazione delle distanze, si farà riferimento alle strutture portanti delle logge, fermi restando i limiti massimi per gli aggetti di cui alle presenti N.T.A. Qualora sotto il porticato o loggia siano presenti finestre o portefinestre di vani computati come Su, la loro profondità, misurata da filo muro al filo esterno del pilastro, non può superare la distanza di 3,50 m.</li> <li>6. Le logge come sopra definite possono essere realizzate come organismo integrato alla struttura in fase di presentazione di nuova costruzione o possono essere realizzate in aggiunta in fase di ristrutturazione edilizia esclusivamente al piano terra rispettando i caratteri architettonici ed i materiali dell'edificio originario.</li> </ol>   |
| <p><b>2.13. PORTICATO E LOGGIA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Parcheggi privati (Pr)</b><br/>Sono definiti come parcheggi, insistenti su aree di proprietà privata e nella piena ed esclusiva disponibilità dei privati proprietari.</li> <li>2. <b>Parcheggi pubblici (Pu)</b><br/>Sono definiti come parcheggi, insistenti su aree di proprietà pubblica.</li> <li>3. <b>Parcheggi di uso pubblico (Ps)</b><br/>Sono definiti come parcheggi, insistenti su aree di proprietà privata, con l'obbligo, sancito dalle convenzioni urbanistiche o da apposita convenzione, di garantirne il pieno utilizzo da parte del pubblico. Per le strutture commerciali o altro, il pieno utilizzo da parte del pubblico dovrà essere garantito almeno durante l'orario di apertura delle strutture stesse che ne abbiano determinato la loro realizzazione.</li> <li>4. <b>Modalità di computo dei Parcheggi</b><br/>Al fine del computo delle superfici dei parcheggi, si stabilisce quanto segue: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) La conformazione delle superfici computabili a parcheggio propriamente detto (stallo o stazionamento veicoli), deve essere idonea ad ospitare posti macchina (o posti camion o simili) di dimensioni come da normativa vigente;</li> <li>b) Le superfici destinate alla manovra e movimentazione dei veicoli debbono essere adeguatamente conformate;</li> <li>c) In ogni caso il numero di posti auto da prevedersi deve essere almeno pari alla superficie dovuta a parcheggio, diviso 30 m<sup>2</sup>.</li> </ol> </li> </ol> | <p><b>2.13. PORTICATO E LOGGIA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Parcheggi privati (Pr)</b><br/>Sono definiti come parcheggi, insistenti su aree di proprietà privata e nella piena ed esclusiva disponibilità dei privati proprietari.</li> <li>2. <b>Parcheggi pubblici (Pu)</b><br/>Sono definiti come parcheggi, insistenti su aree di proprietà pubblica.</li> <li>3. <b>Parcheggi di uso pubblico (Ps)</b><br/>Sono definiti come parcheggi, insistenti su aree di proprietà privata, con l'obbligo, sancito dalle convenzioni urbanistiche o da apposita convenzione, di garantirne il pieno utilizzo da parte del pubblico. Per le strutture commerciali o altro, il pieno utilizzo da parte del pubblico dovrà essere garantito almeno durante l'orario di apertura delle strutture stesse che ne abbiano determinato la loro realizzazione.</li> <li>4. <b>Modalità di computo dei Parcheggi</b><br/>Al fine del computo delle superfici dei parcheggi, si stabilisce quanto segue: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) La conformazione delle superfici computabili a parcheggio propriamente detto (stallo o stazionamento veicoli), deve essere idonea ad ospitare posti macchina (o posti camion o simili) di dimensioni come da normativa vigente;</li> <li>b) Le superfici destinate alla manovra e movimentazione dei veicoli debbono essere adeguatamente conformate;</li> <li>c) In ogni caso, <span style="color: red;">nelle Zone C ad uso urbano di nuovo impianto e nelle Zone D ad uso</span></li> </ol> </li> </ol> |

|  |   |
|--|---|
| <p>5. Le eventuali aree destinate a parcheggi poste lungo la rete stradale provinciale dovranno prevedere di norma uno o due accessi ben definiti di ingresso e uscita dei veicoli, preferibilmente, anziché l'intero fronte aperto sulla strada; il sistema degli accessi, degli svincoli, delle rotatorie in genere o della regolazione del transito e dei suoi flussi lungo strade provinciali, dovranno essere analizzati in dettaglio e autorizzati preventivamente dalla Provincia, Servizio Sicurezza stradale, prima dell'inizio dell'iter di attuazione degli interventi.</p> | <p><b>produttivo di nuovo impianto</b>, il numero di posti auto da prevedersi deve essere almeno pari alla superficie dovuta a parcheggio, diviso 30 m<sup>2</sup>.</p> <p>5. Le eventuali aree destinate a parcheggi poste lungo la rete stradale provinciale dovranno prevedere di norma uno o due accessi ben definiti di ingresso e uscita dei veicoli, preferibilmente, anziché l'intero fronte aperto sulla strada; il sistema degli accessi, degli svincoli, delle rotatorie in genere o della regolazione del transito e dei suoi flussi lungo strade provinciali, dovranno essere analizzati in dettaglio e autorizzati preventivamente dalla Provincia, Servizio Sicurezza stradale, prima dell'inizio dell'iter di attuazione degli interventi.</p>  |
|  | <p><b>2.17. MANUFATTI DI LIMITATE DIMENSIONI</b></p> <p>1. Ai fini di quanto indicato ai punti 44, 46, 48 del Glossario - Edilizia Libera (ai sensi dell'art.1, comma 2 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222), si considerano "Gazebi, Pergolati e ripostigli per attrezzi di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo" quali "aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza degli edifici", di cui all'art. 6 comma 1 lettera e-quinquies del DPR n. 380/2001 e s.m.i., i manufatti in struttura leggera con le caratteristiche di materiale di cui all'art. 2.9 delle presenti NTA con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del "profilo esterno perimetrale" inferiore a 12,00 mq;</li> <li>- Altezza lorda al colmo massima da terra uguale o inferiore a 2,60 ml.;</li> <li>- Gazebo e Pergole di superficie o altezza maggiori sono soggette a C.I.L.A./S.C.I.A.</li> </ul>   |
|  | <p><b>2.18. MANUFATTI DI LIMITATE DIMENSIONI</b></p> <p>1. Ai fini della presente norma si richiama la definizione di TETTOIA così come definita ai sensi dell'intesa 20.10.2016 n. 125, Tabella A: "Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali."</p> <p>2. Nel caso in cui l'unità immobiliare risulti sprovvista di autorimessa/garage o di un posto auto esterno, è consentita l'installazione di una tettoia per il riparo delle auto il cui ingombro complessivo non superi il 20% dell'area cortiliva di esclusiva proprietà con un massimo di superficie coperta di 25 mq per unità immobiliare, considerando che per ogni posto auto lo spazio è di 2,50 m x 5,00 m e con una altezza lorda al colmo massima da terra = 2.40 m. Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme dell'art. 873 del Codice Civile, quelle del Codice della Strada, ed altri vincoli/prescrizioni disposte dalle normative vigenti. La struttura portante deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti. Trattasi quindi di intelaiature costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata. Può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli di colore tenue, stuoie, legno di minuto spessore (spessore non superiore a cm 4) con soprastante tegola simile a quella esistente dell'unità immobiliare o guaina bituminosa pigmentata rosso coppo o rame.</p> |
|--|---|

**2. Modifiche di alcuni articoli relativi al Capitolo 3 “ATTUAZIONE DEL PIANO”.**

In particolare, le modifiche riguardano l'articolo 3.3 Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), ed i sottoparagrafi dell'articolo 3.6 Standard urbanistici.

| NTA vigenti   | NTA proposta di variante   |
|---|--|
| <p><b>3.3. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata ed i loro contenuti ed elaborati sono quelli definiti dal Titolo X° del R.E.C. nonché dalla normativa in vigore al momento della loro adozione.</li> <li>2. Le modalità di redazione ed approvazione dei S.U.E. sono quelle stabilite dal disposto della L.R. n. 34/92 e s.m.i. Il S.U.E. deve essere esteso a ciascuna zona di nuovo impianto individuata dal P.R.G. con retinatura omogenea, ovvero alle zone appositamente perimetrate nelle tavole grafiche.</li> <li>3. Nell'ambito di un'area sottoposta a S.U.E. e comprendente più destinazioni di zona è vincolante in ordine di priorità decrescente: il contenuto delle schede delle Tabelle relative al Comparto; l'entità delle singole destinazioni di zona previste dalla cartografia di P.R.G (Zone CV). Sono indicativi i relativi perimetri delle aree, restando demandato alla redazione del S.U.E. l'assetto planivolumetrico definitivo esteso a tutta l'area interessata. Il S.U.E. deve comunque essere redatto riconfermando le zone a verde (non necessariamente a verde pubblico), identificate nelle tavole di piano come “<u>Zone Cv</u>”, a tutela dei fabbricati esistenti o a tutela delle emergenze paesaggistiche, come pure gli eventuali innesti viari indicati nelle tavole, così da salvaguardare le linee ispiratrici del P.R.G. per quel comparto.</li> <li>4. Le potenzialità edificatorie di ciascun comparto sottoposto a S.U.E. sono definite dalla “Tabella A - Specifiche tecniche zone di espansione” (Allegato “A” delle presenti N.T.A.), con l'avvertenza che le Superfici Utili Lorde (S.U.L.) ed il Volume (V) sono prescrittivi, indipendentemente dalle Superfici Territoriali (St) catastali o rilevate e che il disposto delle prescrizioni è da considerarsi prevalente rispetto alle indicazioni grafiche esposte nella cartografia di Piano. Nei casi in cui lo Standard urbanistico sia legato alla Superficie Territoriale (St), dovrà essere rispettato il dato di Superficie Territoriale (St) riportato in Tabella, ovvero il dato risultante dalla Superficie Territoriale catastale o reale (oggetto di specifico rilievo plano-altimetrico) qualora superiore a quello di tabella.</li> <li>5. È data facoltà al Comune, mediante Delibera di C.C., di consentire convenzionamenti parziali di S.U.E., allo scopo di definire sub-comparti attuativi che interessino una superficie non minore al 30% dell'intera Superficie Territoriale, anche territorialmente discontinui e purché ciascuno di essi risulti conforme alle previsioni del S.U.E. e verifichi nel proprio ambito la quota di standards urbanistici di propria pertinenza.</li> </ol> | <p><b>3.3. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata ed i loro contenuti ed elaborati sono quelli definiti dal Titolo X° del R.E.C. nonché dalla normativa in vigore al momento della loro adozione.</li> <li>2. Le modalità di redazione ed approvazione dei S.U.E. sono quelle stabilite dal disposto della L.R. n. 34/92 e s.m.i. Il S.U.E. deve essere esteso a ciascuna zona di nuovo impianto individuata dal P.R.G. con retinatura omogenea, ovvero alle zone appositamente perimetrate nelle tavole grafiche.</li> <li>3. Nell'ambito di un'area sottoposta a S.U.E. e comprendente più destinazioni di zona è vincolante in ordine di priorità decrescente: il contenuto delle schede delle Tabelle relative al Comparto; l'entità delle singole destinazioni di zona previste dalla cartografia di P.R.G (Zone CV). Sono indicativi i relativi perimetri delle aree, restando demandato alla redazione del S.U.E. l'assetto planivolumetrico definitivo esteso a tutta l'area interessata. Il S.U.E. deve comunque essere redatto riconfermando le zone a verde (non necessariamente a verde pubblico), identificate nelle tavole di piano come “<u>Zone Cv</u>”, a tutela dei fabbricati esistenti o a tutela delle emergenze paesaggistiche, come pure gli eventuali innesti viari indicati nelle tavole, così da salvaguardare le linee ispiratrici del P.R.G. per quel comparto.</li> <li>4. Le potenzialità edificatorie di ciascun comparto sottoposto a S.U.E. sono definite dalla “Tabella A - Specifiche tecniche zone di espansione” (Allegato “A” delle presenti N.T.A.), con l'avvertenza che le Superfici Utili Lorde (S.U.L.) ed il Volume (V) sono prescrittivi, indipendentemente dalle Superfici Territoriali (St) catastali o rilevate e che il disposto delle prescrizioni è da considerarsi prevalente rispetto alle indicazioni grafiche esposte nella cartografia di Piano. Nei casi in cui lo Standard urbanistico sia legato alla Superficie Territoriale (St), dovrà essere rispettato il dato di Superficie Territoriale (St) riportato in Tabella, ovvero il dato risultante dalla Superficie Territoriale catastale o reale (oggetto di specifico rilievo plano-altimetrico) qualora superiore a quello di tabella.</li> <li>5. <del>È data facoltà al Comune, mediante Delibera di C.C., di consentire convenzionamenti parziali di S.U.E., allo scopo di definire sub-comparti attuativi che interessino una superficie non minore al 30% dell'intera Superficie Territoriale, anche territorialmente discontinui e purché ciascuno di essi risulti conforme alle previsioni del S.U.E. e verifichi nel proprio ambito la quota di standards urbanistici di propria pertinenza.</del> Il Comune mediante Delibera</li> </ol> |

|  |  |
|--|--|
| <p>6. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione ed il rispetto delle indicazioni e prescrizioni relative a materiali, finiture, infissi, coperture, verde, contenute nel progetto di S.U.E., costituiscono presupposto inderogabile per il rilascio dell'agibilità dei singoli edifici.</p> <p>7. Tutti i S.U.E. andranno corredati da indagini geognostiche di dettaglio, ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., nonché da elaborati progettuali che definiscano la sistemazione complessiva del verde ed indicazioni sugli elementi di arredo, del colore delle tinteggiature esterne degli edifici, così come indicato al comma 4 dell'art 6.5. e al comma 7 dell'art. 6.7. delle presenti N.T.A.</p> <p>8. Nelle zone di nuovo impianto, in sede di redazione dei S.U.E., le sezioni stradali debbono essere previste non inferiori a 10 m e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia.</p> <p>9. Nella redazione dei S.U.E. e fino alla concorrenza massima del 10% della St è consentito stralciare quegli edifici esistenti ed i relativi lotti di pertinenza che non intendano partecipare all'attivazione del S.U.E. medesimo. In tal caso i volumi e le superfici relative a detti edifici dovranno essere defalcati dalle potenzialità edificatorie previste per l'area cui il S.U.E. si riferisce.</p> <p>10. In sede di redazione di S.U.E. dovrà essere ulteriormente verificata l'acclività delle aree interessate. Qualora risultino da tale indagine aree con acclività superiore al 30%, dette aree saranno assoggettate a vincolo di inedificabilità, mentre potranno essere utilizzate per la realizzazione di spazi da destinare unicamente a verde, in applicazione degli standards urbanistici di cui al Decreto Ministeriale 1444/1968, con esclusione delle superfici a standards suscettibili di possibili insediamenti edificatori.</p> <p>11. In sede di predisposizione dei Piani Attuativi, relativi a zone di nuova espansione ad uso urbano e/o produttivo, andranno previsti precisi riferimenti convenzionali riguardanti modalità e tempi di esecuzione del verde pubblico e privato, nonché idonee garanzie fidejussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.</p> <p>12. Qualora sussistano interferenze delle previsioni edificatorie, con linee elettriche (sospese o interrate), dovranno essere acquisiti dagli Enti preposti gli elementi conoscitivi atti a verificare la fattibilità dell'edificazione in conformità con quanto indicato al punto 4.7.8. delle presenti NTA. Se le linee elettriche risultassero impeditive all'edificazione, si dovranno attivare le procedure di spostamento a cura e spese del richiedente e fatto salvo il benessere dell'Ente interessato.</p> | <p>di Consiglio Comunale può adottare e approvare convenzionamenti parziali di S.U.E. Lo scopo è quello di definire sub-comparti attuativi funzionali e autonomi che risultino conformi alle previsioni del S.U.E. e verifichino nel proprio ambito la quota di standards urbanistici di propria pertinenza. L'elaborato grafico da produrre su indicazione degli uffici comunali, per la dimostrazione della funzionalità dei sub-comparti in cui viene suddiviso il S.U.E. dovrà contenere per l'intero comparto la zonizzazione, la verifica degli indici urbanistici e i lotti di progetto con i massimi ingombri. Le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate dal sub-comparto funzionale ricadente lo stralcio, dovranno essere conformi alle prescrizioni degli enti e a carico del sub-comparto stesso.</p> <p>6. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione ed il rispetto delle indicazioni e prescrizioni relative a materiali, finiture, infissi, coperture, verde, contenute nel progetto di S.U.E., costituiscono presupposto inderogabile per il rilascio dell'agibilità dei singoli edifici.</p> <p>7. Tutti i S.U.E. andranno corredati da indagini geognostiche di dettaglio, ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., nonché da elaborati progettuali che definiscano la sistemazione complessiva del verde ed indicazioni sugli elementi di arredo, del colore delle tinteggiature esterne degli edifici, così come indicato al comma 4 dell'art 6.5. e al comma 7 dell'art. 6.7. delle presenti N.T.A.</p> <p>8. Nelle zone di nuovo impianto, in sede di redazione dei S.U.E., le sezioni stradali debbono essere previste non inferiori a 10 m e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia.</p> <p>9. Nella redazione dei S.U.E. e fino alla concorrenza massima del 10% della St è consentito stralciare quegli edifici esistenti ed i relativi lotti di pertinenza che non intendano partecipare all'attivazione del S.U.E. medesimo. In tal caso i volumi e le superfici relative a detti edifici dovranno essere defalcati dalle potenzialità edificatorie previste per l'area cui il S.U.E. si riferisce. <b>In sede d'approvazione dei S.U.E. è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10% della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato.</b></p> <p>10. In sede di redazione di S.U.E. dovrà essere ulteriormente verificata l'acclività delle aree interessate. Qualora risultino da tale indagine aree con acclività superiore al 30%, dette aree saranno assoggettate a vincolo di inedificabilità, mentre potranno essere utilizzate per la realizzazione di spazi da destinare unicamente a verde, in applicazione degli standards urbanistici di cui al Decreto Ministeriale 1444/1968, con esclusione delle superfici a standards suscettibili di possibili insediamenti edificatori.</p> |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>11. In sede di predisposizione dei Piani Attuativi, relativi a zone di nuova espansione ad uso urbano e/o produttivo, andranno previsti precisi riferimenti convenzionali riguardanti modalità e tempi di esecuzione del verde pubblico e privato, nonché idonee garanzie fidejussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.</p> <p>12. Qualora sussistano interferenze delle previsioni edificatorie, con linee elettriche (sospese o interrato), dovranno essere acquisiti dagli Enti preposti gli elementi conoscitivi atti a verificare la fattibilità dell'edificazione in conformità con quanto indicato al punto 4.7.8. delle presenti NTA. Se le linee elettriche risultassero impeditive all'edificazione, si dovranno attivare le procedure di spostamento a cura e spese del richiedente e fatto salvo il benessere dell'Ente interessato.</p>  |
| <p><b>3.6.3. Standards urbanistici Zone "A"</b></p> <p>1. L'individuazione e la quantificazione degli standards urbanistici per le Zone "A" sono ottemperate nella redazione stessa del P.R.G.</p> <p>2. Le nuove costruzioni debbono rispettare i seguenti standards:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio (R.E.C. art. 62 comma 1).</p> <p>3. Eventuali Zone di Ristrutturazione Urbanistica debbono prevedere standards urbanistici analoghi alle Zone di Nuovo Impianto, conformemente alle destinazioni d'uso previste (Zone "C" e/o "D"), ridotti del 50% (D.M. 1444/68 art. 5 comma 2).</p> <p><b>3.6.4. Standards urbanistici Zone "B"</b></p> <p>1. L'individuazione e la quantificazione degli standards urbanistici per le Zone "B" sono ottemperate nella redazione stessa del P.R.G.</p> <p>2. Nelle nuove costruzioni a carattere diverso da quello commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standards:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio (R.E.C. art. 62 comma 1).</p> <p>3. I nuovi insediamenti (nuove costruzioni o ristrutturazioni urbanistiche) a carattere commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standard urbanistici:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo</p> | <p><b>3.6.3. Standards urbanistici Zone "A"</b></p> <p>1. L'individuazione e la quantificazione degli standards urbanistici per le Zone "A" sono ottemperate nella redazione stessa del P.R.G.</p> <p>2. Le nuove costruzioni debbono rispettare i seguenti standards:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio (R.E.C. art. 62 comma 1).</p> <p>b) Nel calcolo del 1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup> può essere considerato che una quota fino al 20% si possa destinare a spazio di manovra, sulla base della soluzione progettuale proposta.</p> <p>3. Eventuali Zone di Ristrutturazione Urbanistica debbono prevedere standards urbanistici analoghi alle Zone di Nuovo Impianto, conformemente alle destinazioni d'uso previste (Zone "C" e/o "D"), ridotti del 50% (D.M. 1444/68 art. 5 comma 2).</p> <p><b>3.6.4. Standards urbanistici Zone "B"</b></p> <p>1. L'individuazione e la quantificazione degli standards urbanistici per le Zone "B" sono ottemperate nella redazione stessa del P.R.G.</p> <p>2. Nelle nuove costruzioni a carattere diverso da quello commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standards:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio (R.E.C. art. 62 comma 1);</p> <p>b) Nel calcolo del 1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup> può essere considerato che una quota fino al 20% si possa destinare a spazio di manovra, sulla base della soluzione progettuale proposta.</p> <p>3. I nuovi insediamenti (nuove costruzioni o ristrutturazioni urbanistiche) a carattere commerciale-direzionale debbono rispettare i</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62 comma 1), in quanto nuove costruzioni;</p> <p>b) Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL (R.E.C. art. 62, comma 4; D.M.1444/68 art.5 comma 2);</p> <p>c) Parcheggi di Uso Pubblico (Ps) dimensionati secondo la L.R. 27/2009 e Regolamento Regionale n. 1/2015 e s.m.i. Nel caso in cui tali Parcheggi (Ps) vengano determinati in misura inferiore o uguale ai Parcheggi Pubblici (Pu) ed a quelli privati di cui alla L. n. 122/89 deve essere garantito lo standard di entrambi. Nel caso in cui tali parcheggi (Ps) vengano determinati in misura superiore ai Parcheggi Pubblici (Pu) ed a quelli Privati (Pr), la sola eccedenza assume la veste di Parcheggio di Uso Pubblico (Ps). A scelta dell'Amministrazione e senza oneri per la medesima, la quota di Parcheggi Pubblici può essere incrementata fino a saturare in toto o in parte la quota di Parcheggi di Uso Pubblico (Ps).</p> <p>4. Eventuali Zone di Ristrutturazione Urbanistica debbono prevedere standards urbanistici analoghi alle Zone di Nuovo Impianto, conformemente alle destinazioni d'uso previste (Zone "C" e/o "D"), ridotti del 50% (D.M. 1444/68 art. 5 comma 2).</p>   | <p>seguenti standard urbanistici:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62 comma 1), in quanto nuove costruzioni;</p> <p>b) Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL (R.E.C. art. 62, comma 4; D.M.1444/68 art.5 comma 2);</p> <p>c) Parcheggi di Uso Pubblico (Ps) dimensionati secondo la L.R. 27/2009 e Regolamento Regionale n. 1/2015 e s.m.i. Nel caso in cui tali Parcheggi (Ps) vengano determinati in misura inferiore o uguale ai Parcheggi Pubblici (Pu) ed a quelli privati di cui alla L. n. 122/89 deve essere garantito lo standard di entrambi. Nel caso in cui tali parcheggi (Ps) vengano determinati in misura superiore ai Parcheggi Pubblici (Pu) ed a quelli Privati (Pr), la sola eccedenza assume la veste di Parcheggio di Uso Pubblico (Ps). A scelta dell'Amministrazione e senza oneri per la medesima, la quota di Parcheggi Pubblici può essere incrementata fino a saturare in toto o in parte la quota di Parcheggi di Uso Pubblico (Ps).</p> <p>4. Eventuali Zone di Ristrutturazione Urbanistica debbono prevedere standards urbanistici analoghi alle Zone di Nuovo Impianto, conformemente alle destinazioni d'uso previste (Zone "C" e/o "D"), ridotti del 50% (D.M. 1444/68 art. 5 comma 2).</p>   |
| <p><b>3.6.5. Standards urbanistici Zone "C"</b></p>  | <p><b>3.6.5. Standards urbanistici Zone "C"</b></p>  |
| <p>1. Le nuove costruzioni debbono rispettare i seguenti standards:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1);</p> <p>2. Per i nuovi insediamenti a carattere urbano-residenziale sottoposti a S.U.E. individuati nelle tavole P1, P2, e P4 dovrà essere prevista una dotazione minima di superfici a standard di almeno 21 m<sup>2</sup>/ab. (pari a 1 ab./120 m<sup>3</sup>) di cui:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L.122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni;</p> <p>b) Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di almeno 5 m<sup>2</sup>/ab. (pari a 1 ab./120 m<sup>3</sup>);</p> <p>c) Aree per spazi pubblici, attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade, nella misura di almeno 12 m<sup>2</sup>/ab. dei quali almeno 3 m<sup>2</sup>/ab. andranno esclusi per le aree da destinare ad attrezzature sportive.</p> <p>3. Differentemente da quanto previsto dal precedente comma 2, i nuovi insediamenti a carattere urbano-residenziale localizzati ed individuati nelle tavole P3, P5, P6, P7, P8 e P9 debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:</p> | <p>1. Le nuove costruzioni debbono rispettare i seguenti standards:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1);</p> <p>b) Nel calcolo del 1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup> può essere considerato che una quota fino al 20% si possa destinare a spazio di manovra, sulla base della soluzione progettuale proposta.</p> <p>2. Per i nuovi insediamenti a carattere urbano-residenziale sottoposti a S.U.E. individuati nelle tavole P1, P2, e P4 dovrà essere prevista una dotazione minima di superfici a standard di almeno 21 m<sup>2</sup>/ab. (pari a 1 ab./120 m<sup>3</sup>) di cui:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L.122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni;</p> <p>b) Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di almeno 5 m<sup>2</sup>/ab. (pari a 1 ab./120 m<sup>3</sup>);</p> <p>c) Aree per spazi pubblici, attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade, nella misura di almeno 12 m<sup>2</sup>/ab. dei quali almeno 3 m<sup>2</sup>/ab. andranno esclusi per le aree da destinare ad attrezzature sportive.</p> <p>3. Differentemente da quanto previsto dal precedente</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L.122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni;</p> <p>b) Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 6,5 m<sup>2</sup>/ab. (pari a 1 ab/120 m<sup>3</sup>);</p> <p>c) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ecc.) ed aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali Uffici postali, protezione civile, ecc) nella misura di 10 m<sup>2</sup>/ab.;</p> <p>d) Aree per spazi pubblici, attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade, nella misura di 13,50 m<sup>2</sup>/ab.</p> <p>4. I nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standard urbanistici:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni. Il 20% della superficie calcolata può essere considerato come spazio di manovra degli autoveicoli.</p> <p>b) Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL (R.E.C. art. 62, comma 4);</p> <p>c) Spazi pubblici nella misura di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL da destinare, in toto o in parte, a verde attrezzato ovvero a potenziare la quota di Parcheggi Pubblici (Pu), a scelta dell'Amministrazione caso per caso;</p> <p>d) Parcheggi di Uso Pubblico (Ps) dimensionati secondo la L.R. 27/2009 e Regolamento Regionale n. 1/2015 e s.m.i. Nel caso in cui tali Parcheggi (Ps) vengano determinati in misura inferiore o uguale ai Parcheggi Pubblici, deve essere garantito lo standard di questi ultimi. Nel caso in cui tali parcheggi vengano determinati in misura superiore ai parcheggi pubblici (Pu), la sola eccedenza assume la veste di Parcheggio di Uso Pubblico (Ps), ferma restando la quota di Parcheggi Pubblici (Pu) dovuta. A scelta dell'Amministrazione e senza oneri per la medesima, la quota di Parcheggi Pubblici può essere incrementata fino a saturare in toto o in parte la quota di Parcheggi di Uso Pubblico (Ps).</p> <p><b>3.6.6. Standards urbanistici Zone "D"</b></p> <p>1. L'individuazione e la quantificazione degli standards urbanistici per le Zone "D" sono suddivisi a seconda che le diverse zone siano di completamento o di nuovo impianto.</p> <p><b>3.6.6.1. Zone "D" di completamento</b></p> | <p>comma 2, i nuovi insediamenti a carattere urbano-residenziale localizzati ed individuati nelle tavole P3, P5, P6, P7, P8 e P9 debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L.122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni;</p> <p>b) Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 6,5 m<sup>2</sup>/ab. (pari a 1 ab/120 m<sup>3</sup>);</p> <p>c) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ecc.) ed aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali Uffici postali, protezione civile, ecc) nella misura di 10 m<sup>2</sup>/ab.;</p> <p>d) Aree per spazi pubblici, attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade, nella misura di 13,50 m<sup>2</sup>/ab.</p> <p>4. I nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standard urbanistici:</p> <p>a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni. Il 20% della superficie calcolata può essere considerato come spazio di manovra degli autoveicoli.</p> <p>b) Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL (R.E.C. art. 62, comma 4);</p> <p>c) Spazi pubblici nella misura di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL da destinare, in toto o in parte, a verde attrezzato ovvero a potenziare la quota di Parcheggi Pubblici (Pu), a scelta dell'Amministrazione caso per caso;</p> <p>d) Parcheggi di Uso Pubblico (Ps) dimensionati secondo la L.R. 27/2009 e Regolamento Regionale n. 1/2015 e s.m.i. Nel caso in cui tali Parcheggi (Ps) vengano determinati in misura inferiore o uguale ai Parcheggi Pubblici, deve essere garantito lo standard di questi ultimi. Nel caso in cui tali parcheggi vengano determinati in misura superiore ai parcheggi pubblici (Pu), la sola eccedenza assume la veste di Parcheggio di Uso Pubblico (Ps), ferma restando la quota di Parcheggi Pubblici (Pu) dovuta. A scelta dell'Amministrazione e senza oneri per la medesima, la quota di Parcheggi Pubblici può essere incrementata fino a saturare in toto o in parte la quota di Parcheggi di Uso Pubblico (Ps).</p> <p><b>3.6.6. Standards urbanistici Zone "D"</b></p> <p>1. L'individuazione e la quantificazione degli standards urbanistici per le Zone "D" sono suddivisi a seconda che le diverse zone siano di completamento o di nuovo impianto.</p> <p><b>3.6.6.1. Zone "D" di completamento</b></p> |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| <p>1. Nelle zone produttive di completamento, l'apertura di nuove attività commerciali comporta la dotazione dei seguenti standards:</p> <p>a) Parcheggi privati (Pr) limitatamente alle eventuali nuove edificazioni (con esclusione degli ampliamenti) con destinazione a negozi o uffici, nella misura di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> da computarsi secondo le modalità di cui alla Circolare LL.PP. 28/10/1967 n. 3210 cap. 9;</p> <p>b) Parcheggi d'uso pubblico dimensionati secondo la L.R. 27/2009 e Regolamento Regionale n. 1/2015 e s.m.i.;</p> <p><b>3.6.6.2. Zone "D" di nuovo impianto</b></p> <p>1. I nuovi insediamenti di carattere produttivo secondario (industriale ed artigianale e simili) debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:</p> <p>a) Parcheggi Pubblici (Pr) nella misura di 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL (art. 62 comma 3, del REC);</p> <p>b) Il 10% della St da destinarsi a spazi pubblici o attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie (art. 5 D.M. 1444/68);</p> <p>c) Parcheggi privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione, secondo modalità e limiti della Circolare Ministero LL.PP. 28/10/1967 n. 3210, cap. 9;</p> <p>d) Nel calcolo del 1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup> può essere considerato che una quota fino al 20% si possa destinare a spazio di manovra, sulla base della soluzione progettuale proposta.</p> <p>2. I nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni;</li> <li>- Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL (R.E.C. art.62, comma 4);</li> <li>- Spazi pubblici nella misura di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL da destinare, in toto o in parte, a verde attrezzato ovvero a potenziare la quota di parcheggi pubblici (Pu), a scelta dell'Amministrazione caso per caso;</li> <li>- Parcheggi di Uso Pubblico (Ps) dimensionati secondo la L.R. 27/2009 e Regolamento Regionale n. 1/2015 e s.m.i. Nel caso in cui tali parcheggi vengano determinati in misura inferiore o uguale ai parcheggi pubblici, deve essere garantito lo standard di questi ultimi. Nel caso in cui tali parcheggi vengano determinati in misura superiore ai Parcheggi Pubblici (Pu), la sola eccedenza assume la veste di Parcheggio di Uso Pubblico (Ps), ferma restando la quota di</li> </ul> | <p>1. Nelle zone produttive di completamento, l'apertura di nuove attività commerciali comporta la dotazione dei seguenti standards:</p> <p>a) Parcheggi privati (Pr) limitatamente alle eventuali nuove edificazioni (con esclusione degli ampliamenti) con destinazione a negozi o uffici, nella misura di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> da computarsi secondo le modalità di cui alla Circolare LL.PP. 28/10/1967 n. 3210 cap. 9;</p> <p>b) Parcheggi d'uso pubblico dimensionati secondo la L.R. 27/2009 e Regolamento Regionale n. 1/2015 e s.m.i.;</p> <p>c) Nel calcolo del 1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup> può essere considerato che una quota fino al 20% si possa destinare a spazio di manovra, sulla base della soluzione progettuale proposta.</p> <p><b>3.6.6.2. Zone "D" di nuovo impianto</b></p> <p>1. I nuovi insediamenti di carattere produttivo secondario (industriale ed artigianale e simili) debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:</p> <p>a) Parcheggi Pubblici (Pr) nella misura di 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL (art. 62 comma 3, del REC);</p> <p>b) Il 10% della St da destinarsi a spazi pubblici o attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie (art. 5 D.M. 1444/68);</p> <p>c) Parcheggi privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione, secondo modalità e limiti della Circolare Ministero LL.PP. 28/10/1967 n. 3210, cap. 9;</p> <p>d) Nel calcolo del 1m<sup>2</sup>/10m<sup>3</sup> può essere considerato che una quota fino al 20% si possa destinare a spazio di manovra, sulla base della soluzione progettuale proposta.</p> <p>2. I nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione (L. 122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni;</li> <li>- Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL (R.E.C. art.62, comma 4);</li> <li>- Spazi pubblici nella misura di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di SUL da destinare, in toto o in parte, a verde attrezzato ovvero a potenziare la quota di parcheggi pubblici (Pu), a scelta dell'Amministrazione caso per caso;</li> <li>- Parcheggi di Uso Pubblico (Ps) dimensionati secondo la L.R. 27/2009 e Regolamento Regionale n. 1/2015 e s.m.i. Nel caso in cui tali parcheggi vengano determinati in misura inferiore o uguale ai parcheggi pubblici, deve essere garantito lo standard di questi ultimi. Nel caso in cui tali parcheggi vengano determinati in misura superiore ai Parcheggi Pubblici (Pu), la sola eccedenza assume la veste di Parcheggio di Uso Pubblico (Ps), ferma restando la quota di Parcheggi Pubblici (Pu) dovuta. A scelta</li> </ul> |
|---|---|

Parcheggi Pubblici (Pu) dovuta. A scelta dell'Amministrazione e senza oneri per la medesima, la quota di Parcheggi Pubblici può essere incrementata fino a saturare in toto o in parte la quota di Parcheggi di Uso Pubblico (Ps).

### 3.6.7. Standards urbanistici Zone "E"

1. Le nuove costruzioni a carattere agricolo determinano i seguenti standards urbanistici:
  - a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$  di costruzione (L. 122/1989) per i soli fabbricati destinati ad abitazione, agriturismo ed attività con la presenza, anche temporanea, di persone che determinino carico urbanistico;

dell'Amministrazione e senza oneri per la medesima, la quota di Parcheggi Pubblici può essere incrementata fino a saturare in toto o in parte la quota di Parcheggi di Uso Pubblico (Ps).

### 3.6.7. Standards urbanistici Zone "E"

1. Le nuove costruzioni a carattere agricolo determinano i seguenti standards urbanistici:
  - a) Parcheggi Privati (Pr) nella misura di  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$  di costruzione (L. 122/1989) per i soli fabbricati destinati ad abitazione, agriturismo ed attività con la presenza, anche temporanea, di persone che determinino carico urbanistico;
  - b) Nel calcolo del  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$  può essere considerato che una quota fino al 20% si possa destinare a spazio di manovra, sulla base della soluzione progettuale proposta.

### 3. Modifica relativa al Capitolo 4 “DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE”.

In particolare la modifica riguarda l'art. 4.3.1.1 relativo agli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, l'art. 4.7.8. sulla fascia di rispetto degli elettrodotti e l'inserimento del nuovo art. 4.10. che contiene le indicazioni generali di compatibilità geomorfologica per l'attuazione delle zone di previsione urbanistica.

| NTA vigenti  | NTA proposta di variante  |
|--|---|
| <p><b>4.3.1. Tutela integrale della struttura geomorfologica</b></p> <p><b>4.3.1.1. Corsi d'acqua</b></p> <p>1. Negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, in aggiunta a quanto prescritto dal punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) nella fascia contigua di 10 m a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, è vietata l'aratura di profondità superiore a 50 cm. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di 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 e 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.</p> <p>b) all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, delle aree esondabili, si applica il regime di tutela integrale di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R. Sono consentiti l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, nonché i lagoni di accumulo a fini irrigui, limitatamente agli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> classe.</p> <p>2. Gli interventi edilizi ricadenti in prossimità dei margini delle zone tutelate sono subordinati alla dimostrazione, mediante apposito rilievo quotato, del rispetto delle seguenti distanze minime inderogabili, misurate dalle sponde o dal piede esterno dell'argine:</p> <p>a) corsi d'acqua di 1<sup>a</sup> classe: 50 m se in fascia Pedeappenninica; 100 m se in fascia Subappenninica;</p> <p>b) corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> classe: 30 m se in fascia Pedeappenninica; 50 m se in fascia Subappenninica;</p> <p>c) corsi d'acqua di 3<sup>a</sup> classe: 20 m se in fascia Pedeappenninica; 35 m se in fascia Subappenninica.</p> <p>3. Ogni intervento ammesso che vada ad interessare l'alveo, le relative pertinenze demaniali e la fascia di 10,00 m contigua ai corsi d'acqua, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia della Regione Marche (P.F.</p> | <p><b>4.3.1. Tutela integrale della struttura geomorfologica</b></p> <p><b>4.3.1.1. Corsi d'acqua</b></p> <p>1. Negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, in aggiunta a quanto prescritto dal punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) nella fascia contigua di 10 m a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, è vietata l'aratura di profondità superiore a 50 cm. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di 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 e 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.</p> <p>b) all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, delle aree esondabili, si applica il regime di tutela integrale di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R. Sono consentiti l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, nonché i lagoni di accumulo a fini irrigui, limitatamente agli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> classe.</p> <p>2. Gli interventi edilizi ricadenti in prossimità dei margini delle zone tutelate sono subordinati alla dimostrazione, mediante apposito rilievo quotato, del rispetto delle seguenti distanze minime inderogabili, misurate dalle sponde o dal piede esterno dell'argine:</p> <p>a) corsi d'acqua di 1<sup>a</sup> classe: 50 m se in fascia Pedeappenninica; 100 m se in fascia Subappenninica;</p> <p>b) corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> classe: 30 m se in fascia Pedeappenninica; 50 m se in fascia Subappenninica;</p> <p>c) corsi d'acqua di 3<sup>a</sup> classe: 20 m se in fascia Pedeappenninica; 35 m se in fascia Subappenninica.</p> <p>3. Solo ed esclusivamente per il corso d'acqua di 1<sup>a</sup> classe coincidente con il fiume Foglia, l'ambito di tutela integrale assunto pari a 50 ml, dovrà essere misurato (e dimostrato in caso di interventi edilizi ricadenti in prossimità dei margini delle zone tutelate,</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Presidio Territoriale ex Genio Civile di Pesaro-Urbino e Ancona).</p> <p>4. Per il fosso Taccone, fino alla realizzazione degli interventi di ripristino idraulico-funzionale del punto di confluenza, consistenti nella sostituzione del tubo “<i>finsider</i>” con un ponte (con sezione di intradosso calcolata per una piena due-centennale, nonché idonea al passaggio di alberi, ramaglie e quant’altro di impedimento al deflusso delle acque di piena), sono vigenti, per l’ambito cartograficamente delimitato e definito di “tutela provvisoria del fosso Taccone”, le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo. Una volta realizzati e collaudati gli interventi di ripristino idraulico-funzionale di cui sopra, l’ambito di tutela provvisoria del fosso Taccone, cartograficamente delimitato nelle tavole di Piano, decade automaticamente e risulta privo di ogni efficacia. Rimane invece vigente sine-die l’ambito definitivo di tutela integrale, così come cartografato nelle tavole di P.R.G. L’avvenuto superamento delle problematiche legate al rischio esondabilità in tale area, andrà valutato mediante la predisposizione di una specifica verifica idraulica, realizzata a firma di un professionista abilitato.</p> | <p>così come disegnate nelle cartografie di piano) a partire dal limite esterno della massa boschiva relativa alla vegetazione ripariale del corso d’acqua, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti delle alberature. Nel caso vi siano presenti orti urbani contigui con la vegetazione ripariale, la misurazione di tali ambiti dovrà essere effettuata a partire dal limite esterno delle recinzioni esistenti che delimitano tali zone.</p> <p>4. Ogni intervento ammesso che vada ad interessare l’alveo, le relative pertinenze demaniali e la fascia di 10,00 m contigua ai corsi d’acqua, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia della Regione Marche (P.F. Presidio Territoriale ex Genio Civile di Pesaro-Urbino e Ancona).</p> <p>5. Per il fosso Taccone, fino alla realizzazione degli interventi di ripristino idraulico-funzionale del punto di confluenza, consistenti nella sostituzione del tubo “<i>finsider</i>” con un ponte (con sezione di intradosso calcolata per una piena due-centennale, nonché idonea al passaggio di alberi, ramaglie e quant’altro di impedimento al deflusso delle acque di piena), sono vigenti, per l’ambito cartograficamente delimitato e definito di “tutela provvisoria del fosso Taccone”, le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo. Una volta realizzati e collaudati gli interventi di ripristino idraulico-funzionale di cui sopra, l’ambito di tutela provvisoria del fosso Taccone, cartograficamente delimitato nelle tavole di Piano, decade automaticamente e risulta privo di ogni efficacia. Rimane invece vigente sine-die l’ambito definitivo di tutela integrale, così come cartografato nelle tavole di P.R.G. L’avvenuto superamento delle problematiche legate al rischio esondabilità in tale area, andrà valutato mediante la predisposizione di una specifica verifica idraulica, realizzata a firma di un professionista abilitato.</p> |
| <p><b>4.7.7. Fascia di rispetto dei depuratori</b></p> <p>1. Ai sensi del disposto del 4/2/1977 vengono cartograficamente delimitate le fasce di rispetto di ciascun depuratore esistente.</p>  | <p><b>4.7.7. Fascia di rispetto dei depuratori</b></p> <p>1. Ai sensi del disposto della delibera Interministeriale del 4/2/1977 vengono cartograficamente delimitate le fasce di rispetto di ciascun depuratore esistente.</p> <p>2. Ai sensi dell’allegato 4, punto 1, della delibera Interministeriale del 4/2/1977 è prescritto che nella fascia di rispetto viga un vincolo di inedificabilità assoluta.</p>  |
| <p><b>4.7.8. Fascia di rispetto degli elettrodotti</b></p> <p>1. Ai sensi della Legge Quadro 36/2001 (art. 4, comma 1, punto h) nelle cartografie di piano sono individuate le fasce di rispetto semplificate calcolate secondo le indicazioni del D.M. 29/05/2008 che includono le proiezioni in pianta delle fasce di rispetto (tridimensionali) degli elettrodotti. Come indicato dal D.M. 29/05/2008, nei casi più semplici, ovvero di singole linee rettilinee senza incroci, le fasce cartografate sono relative alla Distanza di Prima Approssimazione (DPA), mentre nei casi più complessi, cambi di direzione, parallelismi, incroci, le fasce sono relative alle aree di prima approssimazione di cui al punto 5.1.4 del medesimo D.M.</p>  | <p><b>4.7.8. Fascia di rispetto degli elettrodotti</b></p> <p>1. Ai sensi della Legge Quadro 36/2001 (art. 4, comma 1, punto h) nelle cartografie di piano sono individuate le fasce di rispetto semplificate calcolate secondo le indicazioni del D.M. 29/05/2008 che includono le proiezioni in pianta delle fasce di rispetto (tridimensionali) degli elettrodotti. Come indicato dal D.M. 29/05/2008, nei casi più semplici, ovvero di singole linee rettilinee senza incroci, le fasce cartografate sono relative alla Distanza di Prima Approssimazione (DPA), mentre nei casi più complessi, cambi di direzione, parallelismi, incroci, le fasce sono relative alle aree di prima approssimazione di cui al punto 5.1.4 del medesimo D.M.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>2. All'interno di tali fasce di rispetto semplificate non è consentita la progettazione di alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore al giorno.</p> <p>3. Nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di specifici interventi di edificazione ubicati in prossimità degli elettrodotti, valgono le seguenti procedure:</p> <p>a) Per edificazioni con pianta ricadente totalmente al di fuori della fascia di rispetto semplificata si può procedere all'autorizzazione dell'intervento senza alcun approfondimento;</p> <p>b) Per edificazioni con pianta che interferisca anche solo parzialmente con la fascia di rispetto semplificata è necessario verificare la sua interferenza con la fascia di rispetto vera e propria e pertanto è necessario un ulteriore approfondimento. In questo caso il Comune dovrà richiedere al gestore dell'elettrodotto il calcolo esatto della fascia di rispetto nel punto di interesse, trasmettendo allo stesso la pratica edilizia in esame. Una volta ricevuto dal gestore tale calcolo, l'edificazione in progetto è autorizzabile se non interferisce con la fascia di rispetto;</p> <p>c) Per edificazioni con pianta ricadente totalmente all'interno della fascia di rispetto semplificata non è possibile autorizzare alcuna destinazione di edifici aventi le caratteristiche descritte al precedente punto 2.</p> | <p>2. All'interno di tali fasce di rispetto semplificate non è consentita la progettazione di alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore al giorno.</p> <p>3. Nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di specifici interventi di edificazione ubicati in prossimità degli elettrodotti, valgono le seguenti procedure:</p> <p>a) Per edificazioni con pianta ricadente totalmente al di fuori della fascia di rispetto semplificata si può procedere all'autorizzazione dell'intervento senza alcun approfondimento;</p> <p>b) Per edificazioni con pianta che interferisca anche solo parzialmente con la fascia di rispetto semplificata è necessario verificare la sua interferenza con la fascia di rispetto vera e propria e pertanto è necessario un ulteriore approfondimento. In questo caso il Comune dovrà richiedere al gestore dell'elettrodotto il calcolo esatto della fascia di rispetto nel punto di interesse, trasmettendo allo stesso la pratica edilizia in esame. Una volta ricevuto dal gestore tale calcolo, l'edificazione in progetto è autorizzabile se non interferisce con la fascia di rispetto;</p> <p>c) Per edificazioni con pianta ricadente totalmente all'interno della fascia di rispetto semplificata non è possibile autorizzare alcuna destinazione di edifici aventi le caratteristiche descritte al precedente punto 2.</p> <p>4. Nel caso di nuove edificazioni in vicinanza di elettrodotti in media tensione, non cartografati nelle tavole di piano, andranno verificati caso per caso il rispetto dei limiti di cui al DPCM 08/07/2003.</p> |
|  | <p><b>4.10 INDICAZIONI GENERALI DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA PER L'ATTUAZIONE DELLE ZONE DI PREVISIONE URBANISTICA *</b></p> <p>1. Per la redazione dei piani urbanistici attuativi e la progettazione esecutiva delle opere strutturali andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, secondo il D.M. 17 gennaio 2018 e relative circolari applicative.</p> <p>2. Andrà definita l'azione sismica di progetto, attraverso l'effetto della risposta sismica locale, da valutare mediante specifiche analisi eseguite con le modalità indicate al paragrafo 7.11.3 delle NTC 2018. In alternativa, qualora le condizioni stratigrafiche e le proprietà dei terreni siano chiaramente riconducibili alle categorie definite nella Tab. 3.2.II, si potrà far riferimento ad un approccio semplificato, basato sulla classificazione del sottosuolo in funzione dei valori della velocità di propagazione delle onde di taglio VS. Nel metodo semplificato, le categorie di sottosuolo vengono individuate in base alle condizioni stratigrafiche ed ai valori della velocità equivalente di propagazione delle onde di taglio VS eq, come dettato dalle NTC 2018.</p> <p>3. In relazione all'assetto morfologico delle singole zone, andranno condotte eventuali verifiche di stabilità sui</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>profili maggiormente critici, nello stato di fatto e di progetto, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo la normativa tecnica vigente.</p> <p>4. Qualora si prevedano piani interrati, si ritiene opportuno in fase esecutiva effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 “<i>Fronti di scavo</i>” del D.M. 17/01/2018. In base agli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all’esecuzione di strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo.</p> <p>5. Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all’osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente.</p> <p>6. Andrà valutata l’eventualità, già in fase di apertura del cantiere, di predisporre un sistema di regimazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliarle e smaltirle lontano dall’area d’intervento attraverso idonei recettori, per non provocare l’allagamento degli scavi.</p> <p>7. Il piano di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, ecc ... dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente costipati.</p> <p>8. Il progetto degli strumenti attuativi dovrà contenere una “<i>Verifica di compatibilità idraulica</i>” completa di asseverazione, da redigere secondo il documento tecnico di (art.10, comma 4, della L.R. Marche n. 22/2011), approvato con D.G.R. n. 53/2014 e relative linee guida, volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello. In particolare detta verifica è finalizzata a valutare l’ammissibilità degli interventi di trasformazione, in grado di modificare il regime idraulico, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l’efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità. In tale sede andrà inoltre dimostrata l’ottemperanza della progettazione attuativa alle eventuali prescrizioni, imposte da questa struttura regionale in sede di pianificazione generale.</p> <p>9. Come prevede la suddetta norma regionale, al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate, per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale (&gt;100 mq sup. impermeabilizzata), andranno realizzate misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell’invarianza idraulica della trasformazione. Quanto sopra secondo i predetti Criteri di cui alla D.G.R. n. 53/2014 che, in ogni caso, pongono in capo all’Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale, l’accertamento in ordine</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica di cui al Titolo III degli stessi. La progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai Criteri di cui alla D.G.R. n. 53/2014, rimane comunque di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante. Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.</p> <p>10. Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di realizzare sulle aree d'intervento un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.</p> <p>11. Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento ecc..) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.</p> <p>12. Negli interventi andranno rispettate le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali ovvero dalla proprietà demaniale, fissate dal R.D. n. 523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.</p> <p>13. Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questa struttura regionale, ai sensi del R.D. n. 523/1904.</p> <p>14. Relativamente al sistema infrastrutturale dell'ambito comunale, segnatamente per quanto attiene alle reti fognarie acque nere e bianche, si richiama il comma 2 dell'art. 12 "<i>Presupposti per il rilascio del permesso di costruire</i>" del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. che per l'appunto subordina il permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno da parte degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso. Ciò premesso, qualora non ci siano le condizioni tecnico-economiche per la realizzazione a breve termine delle reti pubbliche nella citata "<i>Verifica di compatibilità idraulica</i>", fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque provenienti dalle aree oggetto di trasformazione. Qualora ad esempio si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere,</p> |
|--|--|

anche non demaniali lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull' idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/ adeguamento. Nei territori oggetto d' intervento con trasformazioni urbanistiche che comportino l' impermeabilizzazione dei suoli per i quali non siano possibili canalizzazioni delle acque bianche verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l' adozione di sistemi di drenaggio o d' infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l' obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell' equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell' ambito territoriale interessato. Il progetto completo di calcoli idraulici del sistema drenate dovrà documentare la funzionalità del sistema per adeguati tempi di ritorno, in relazione alla permeabilità dei terreni e al livello piezometrico in sito. Al fine di garantire l' efficienza nel tempo evitando fenomeni d' impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

15. Per quanto attiene la pianificazione territoriale e nella fattispecie quella urbanistica generale che investe ambiti territoriali lungo i corsi d' acqua, si richiamano le indicazioni ed i chiarimenti esposti al paragrafo C) *Ambiti Fluviali*, del contributo di competenza reso in sede di verifica di VAS della variante al PRG (prot. 593095 del 29/05/2018) che di seguito si riporta:

**C) Ambiti Fluviali**

*Per quanto attiene la pianificazione territoriale e nella fattispecie quella urbanistica generale comunale che investe ambiti territoriali lungo i corsi d' acqua, si ritiene opportuno fornire alcune indicazioni e chiarimenti. La vigente normativa (R.D. 523/1904 - L. 37/94 - D.Lgs 152/2006 - PAI - PTA) conferma l' importanza di salvaguardare le fasce di pertinenza fluviale lungo il reticolo idrografico superficiale, della profondità minima di 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini e dalla proprietà demaniale. In sintesi tali ambiti di rispetto hanno funzione di migliorare la sicurezza idraulica, conservare la naturalità della regione fluviale nel suo complesso e la continuità ecologica del sistema fluviale, oltre a garantire aree di libero accesso per la manutenzione idraulica. Per quanto sopra appare inopportuno procedere alla pianificazione del territorio afferente ai corsi d' acqua principali su base catastale, senza tener conto del reale assetto idraulico del corpo idrico, le cui sponde o argini costituiscono a tutti gli effetti elementi di riferimento della vigente normativa. Secondo il principio di precauzione e di salvaguardia si ritiene quindi opportuno impostare il limite delle zone urbanistiche ad una distanza minima di 10 metri dal ciglio di sponda o piede dell' argine del corso d' acqua, ovvero nella condizione più favorevole per la proprietà demaniale fra il limite così determinato e il confine demaniale. La scrivente P.F. si riserva tuttavia la possibilità di prescrivere la salvaguardia di*

|  |  |
|--|--|
|  | <p><i>ambiti perifluviali di maggior estensione, in base agli esiti delle analisi da sviluppare nell'ambito della precisata verifica di compatibilità idraulica (idrografica, bibliografica, storica, geomorfologica e idrologica-idraulica), secondo la DGR 53/2014. Andrà comunque valutata la compatibilità degli interventi ricadenti all'interno della fascia di tutela integrale dei corsi d'acqua, sulla base delle prescrizioni di base permanenti di cui all'art.29 PPAR.</i></p> <p>16. Ai fini della protezione del territorio dal rischio idraulico andrà promossa una pianificazione urbanistica sostenibile che ponga particolare attenzione alla salvaguardia della fascia di rispetto idraulica, di esclusiva pertinenza fluviale lungo il reticolo idrografico superficiale, in applicazione della vigente normativa (R.D. 523/1904, L.37/94, D.Lgs. 152/2006, PAI, PTA, ecc.).</p> <p><small>*Articolo inserito in recepimento delle indicazioni contenute nel parere n. 3356/18 reso dal Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche (P.F. Tutela del Territorio di Pesaro e Urbino) rilasciato, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 ed accertamenti art. 10 L.R. n. 22/2011, in occasione della Variante generale 2018 al PRG comunale di Vallefoglia.</small></p> |
|--|--|

**4. Modifiche ad alcuni articoli relativi al Capitolo 5 “DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO”.**  
 In particolare le modifiche riguardano i seguenti paragrafi: 5.3 Uso produttivo (UP); 5.4 Uso Pubblico (US).

| NTA vigenti  | NTA proposta di variante  |
|--|---|
| <p><b>5.2. USO PRODUTTIVO (UP)</b></p> <p>1. Costituiscono Uso Produttivo le attività di tipo secondario e terziario che possono svolgersi, in modo integrato e/o complementare o isolate all'interno delle aree definite come produttive del piano.</p> <p>2. L'Uso Produttivo comprende:</p> <p>UP1) Attività per l'industria manifatturiera e in genere, di trasformazione, chimica e impiantistica e attività relative ai servizi reali alle imprese, alla ricerca, all'amministrazione e all'organizzazione connesse alla produzione, quali i laboratori e relativi uffici, centri di calcolo, sale esposizioni e mostre, ecc.;</p> <p>UP2) Attività come al precedente punto 1) di tipo artigianale e artigianato di servizio;</p> <p>UP3) Attività di servizio per l'industria, ricerca, terziario avanzato;</p> <p>UP4) Attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;</p> <p>UP5) Idem come UP4, a debole concorso di pubblico;</p> <p>UP6) Attività commerciali all'ingrosso;</p> <p>UP7) Attività di magazzinaggio e stoccaggio, di merci, mezzi d'opera, ecc.</p> <p>UP8) Attività fieristiche, di esposizione e mostre;</p> <p>UP9) Attività commerciali al minuto, i distributori di carburante;</p> <p>UP10) Pubblici esercizi;</p> <p>UP11) Cinema, teatri, sale da spettacolo;</p> <p>UP12) Supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extralimentari;</p> <p>UP13) Studi professionali, uffici, agenzie, banche, clubs, ecc.;</p> <p>UP14) Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;</p> <p>UP15) Attività sportiva anche da spettacolo;</p> <p>UP16) Camping attrezzati;</p> <p>UP17) Artigianato volto alla cura della persona e artistico;</p> <p>UP18) I servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;</p> <p>3. Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia continuativa degli immobili, nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività; la S.U.L. ammessa non potrà essere superiore a 150 m2 per ogni azienda con Su superiore a 500 m2, al netto di tale alloggio.</p> <p>4. Nelle zone ad uso produttivo sia di completamento e sia di nuovo impianto, nonché nelle zone ad uso produttivo rientranti nelle zone di espansione già convenzionate è vietata la realizzazione e l'installazione delle seguenti nuove attività:</p> | <p><b>5.2. USO PRODUTTIVO (UP)</b></p> <p>1. Costituiscono Uso Produttivo le attività di tipo secondario e terziario che possono svolgersi, in modo integrato e/o complementare o isolate all'interno delle aree definite come produttive del piano.</p> <p>2. L'Uso Produttivo comprende:</p> <p>UP1) Attività per l'industria manifatturiera e in genere, di trasformazione, chimica e impiantistica e attività relative ai servizi reali alle imprese, alla ricerca, all'amministrazione e all'organizzazione connesse alla produzione, quali i laboratori e relativi uffici, centri di calcolo, sale esposizioni e mostre, ecc.;</p> <p>UP2) Attività come al precedente punto 1) di tipo artigianale e artigianato di servizio;</p> <p>UP3) Attività di servizio per l'industria, ricerca, terziario avanzato;</p> <p>UP4) Attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;</p> <p>UP5) Idem come UP4, a debole concorso di pubblico;</p> <p>UP6) Attività commerciali all'ingrosso;</p> <p>UP7) Attività di magazzinaggio e stoccaggio, di merci, mezzi d'opera, ecc.</p> <p>UP8) Attività fieristiche, di esposizione e mostre;</p> <p>UP9) Attività commerciali al minuto, i distributori di carburante;</p> <p>UP10) Pubblici esercizi;</p> <p>UP11) Cinema, teatri, sale da spettacolo;</p> <p>UP12) Supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extralimentari;</p> <p>UP13) Studi professionali, uffici, agenzie, banche, clubs, ecc.;</p> <p>UP14) Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;</p> <p>UP15) Attività sportiva anche da spettacolo;</p> <p>UP16) Camping attrezzati;</p> <p>UP17) Artigianato volto alla cura della persona e artistico;</p> <p>UP18) I servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;</p> <p>3. Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia continuativa degli immobili, nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività; la S.U.L. ammessa non potrà essere superiore a 150 m2 per ogni azienda con Su superiore a 500 m2, al netto di tale alloggio.</p> <p>4. <del>Nelle zone ad uso produttivo sia di completamento e sia di nuovo impianto, nonché nelle zone ad uso produttivo rientranti nelle zone di espansione già convenzionate è vietata la realizzazione e l'installazione delle seguenti nuove attività:</del></p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>a) Deposito e demolizione di autoveicoli e altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali);</p> <p>b) Inceneritori e Stabilimenti destinati all'eliminazione totale o parziale di sostanze solide o liquide mediante combustione o decomposizione chimica;</p> <p>c) Stabilimenti per la distillazione o raffinazione, ovvero altre successive trasformazioni del petrolio o dei prodotti petroliferi;</p> <p>d) Trattamento di rifiuti ospedalieri;</p> <p>e) Discariche di rifiuti solidi e loro trasformazione.</p> <p>5. I distributori di carburante esistenti sono individuati e localizzati nelle tavole di piano.</p>   | <p><del>a) Deposito e demolizione di autoveicoli e altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali);</del></p> <p><del>b) Inceneritori e Stabilimenti destinati all'eliminazione totale o parziale di sostanze solide o liquide mediante combustione o decomposizione chimica;</del></p> <p><del>c) Stabilimenti per la distillazione o raffinazione, ovvero altre successive trasformazioni del petrolio o dei prodotti petroliferi;</del></p> <p><del>d) Trattamento di rifiuti ospedalieri;</del></p> <p><del>e) Discariche di rifiuti solidi e loro trasformazione.</del></p> <p>4. I distributori di carburante esistenti sono individuati e localizzati nelle tavole di piano.</p>  |
| <p><b>5.4. USO PUBBLICO (US)</b></p> <p>1. Costituisce Uso Pubblico del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature e impianti pubblici.</p> <p>2. L'Uso Pubblico comprende:</p> <p>US1) Strutture per la viabilità: strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;</p> <p>US2) Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;</p> <p>US3) Servizi ed attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;</p> <p>US4) Parchi pubblici e attrezzati o naturali;</p> <p>US5) Attrezzature per l'istruzione superiore;</p> <p>US6) Attrezzature socio-sanitarie, ambulatoriali e ospedaliere;</p> <p>US7) Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;</p> <p>US8) Impianti militari e caserme;</p> <p>US9) Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;</p> <p>US10) Strutture e servizi per la difesa civile;</p> <p>US11) Cimiteri.</p> | <p><b>5.4. USO PUBBLICO (US)</b></p> <p>1. Costituisce Uso Pubblico del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature e impianti pubblici.</p> <p>2. L'Uso Pubblico comprende:</p> <p>US1) Strutture per la viabilità: strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;</p> <p>US2) Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;</p> <p>US3) Servizi ed attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;</p> <p>US4) Parchi pubblici e attrezzati o naturali;</p> <p>US5) Attrezzature per l'istruzione superiore;</p> <p>US6) Attrezzature socio-sanitarie, ambulatoriali e ospedaliere;</p> <p>US7) Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;</p> <p>US8) Impianti militari e caserme;</p> <p>US9) Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;</p> <p>US10) Strutture e servizi per la difesa civile;</p> <p>US11) Cimiteri.</p> <p>US12) Area sosta per camper.</p> |

**5. Modifiche ad alcuni articoli relativi al Capitolo 6 “DISCIPLINA DI USO DEL TERRITORIO”.**

In particolare, le modifiche riguardano i seguenti paragrafi: 6.2 Prescrizioni di carattere generale; 6.4 Zone ad uso urbano di completamento B; 6.6.1 Zone “D0” produttive già assoggettate a convenzione o S.U.E.; 6.8 Zone ad uso agricolo E; 6.9.1 Zone “F1” per attrezzature di interesse generale; 6.9.2 Zone “F1.a” per attrezzature di interesse generale; 6.12 Zone a verde privato.

| NTA vigenti  | NTA proposta di variante  |
|--|---|
| <p><b>6.2 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE</b></p> <p>1. Per le zone omogenee come sopra definite e ricadenti in ambiti di tutela, le prescrizioni di cui al precedente capitolo 4, “Disciplina dei vincoli e delle tutele”, risultano prevalenti rispetto al disposto del presente capitolo, con la precisazione che i vincoli eventualmente interessanti Zone B (non perimetrate quali “Zone esenti”) contribuiscono al computo della potenzialità edificatoria, ma non possono essere oggetto di sedime dei fabbricati.</p> <p>2. Per il patrimonio edilizio esistente, oggetto di apposita indagine, la “Tabella B - Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.), prescrive le categorie di intervento ammesse per ciascun edificio cui corrisponda una scheda dell’indagine stessa.</p> <p>3. L’insediamento di nuove attività estrattive, di frantoio, di deposito di materiali non pericolosi, e comunque attività ritenute “speciali”, nonché quelle indicate al comma 4 dell’art. 5.2, saranno possibili previa adozione di varianti specifiche, solo nelle zone ad uso agricolo.</p> | <p><b>6.2 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE</b></p> <p>1. Per le zone omogenee come sopra definite e ricadenti in ambiti di tutela, le prescrizioni di cui al precedente capitolo 4, “Disciplina dei vincoli e delle tutele”, risultano prevalenti rispetto al disposto del presente capitolo, con la precisazione che i vincoli eventualmente interessanti Zone B (non perimetrate quali “Zone esenti”) contribuiscono al computo della potenzialità edificatoria, ma non possono essere oggetto di sedime dei fabbricati.</p> <p>2. Per il patrimonio edilizio esistente, oggetto di apposita indagine, la “Tabella B - Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.), prescrive le categorie di intervento ammesse per ciascun edificio cui corrisponda una scheda dell’indagine stessa.</p> <p>3. L’insediamento di nuove attività estrattive, di frantoio, di deposito di materiali non pericolosi, e comunque attività ritenute “speciali”, <del>nonché quelle indicate al comma 4 dell’art. 5.2</del>, saranno possibili previa adozione di varianti specifiche, solo nelle zone ad uso agricolo.</p> |
| <p><b>6.3 ZONE “A” AD USO URBANO DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE</b></p> <p>1. Nel territorio comunale sono presenti le seguenti Zone “A”:</p> <p>a) Il castello di Sant’Angelo in Lizzola (Capoluogo);<br/> b) Il castello di Colbordolo;<br/> c) Il centro storico di Montefabbri;<br/> d) Il centro storico di Talacchio.</p> <p>Tutte le Zone “A” sono opportunamente individuate nelle tavole di P.R.G.</p> <p>2. Relativamente al castello di Sant’Angelo in Lizzola, il presente P.R.G. prevede un ampliamento di detta Zona “A”, fino a ricomprendere tutto il borgo originario, secondo la delimitazione del vigente Piano Particolareggiato (Delibera di C.C. dell’ex Comune di Sant’Angelo in Lizzola n. 35 del 13/05/1997).</p> <p>3. In tali Zone il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato esteso all’intera area perimetrata, ovvero mediante Piani di Recupero, anche di estensione più limitata.</p> <p>4. I suddetti Piani Attuativi dovranno essere integrati anche da appositi studi e Piani del Colore e dell’Arredo Urbano. I Piani Particolareggiati ed i</p>                      | <p><b>6.3 ZONE “A” AD USO URBANO DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE</b></p> <p>1. Nel territorio comunale sono presenti le seguenti Zone “A”:</p> <p>e) Il castello di Sant’Angelo in Lizzola (Capoluogo);<br/> f) Il castello di Colbordolo;<br/> g) Il centro storico di Montefabbri;<br/> h) Il centro storico di Talacchio.</p> <p>Tutte le Zone “A” sono opportunamente individuate nelle tavole di P.R.G.</p> <p>2. Relativamente al castello di Sant’Angelo in Lizzola, il presente P.R.G. prevede un ampliamento di detta Zona “A”, fino a ricomprendere tutto il borgo originario, secondo la delimitazione del vigente Piano Particolareggiato (Delibera di C.C. dell’ex Comune di Sant’Angelo in Lizzola n. 35 del 13/05/1997).</p> <p>3. In tali Zone il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato esteso all’intera area perimetrata, ovvero mediante Piani di Recupero, anche di estensione più limitata. I suddetti Piani Attuativi dovranno essere integrati anche da appositi studi e Piani del Colore e dell’Arredo Urbano. I Piani Particolareggiati ed i Piani di Recupero di cui sopra,</p>           |

|   |   |
|---|---|
| <p>Piani di Recupero di cui sopra, oltre a normare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, possono individuare, regolamentandoli in maniera specifica e puntuale, interventi di nuova costruzione (NC).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Per il patrimonio edilizio esistente, in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 con la prescrizione che nei casi di "Ristrutturazione Urbanistica" (lettera f del suddetto articolo), gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine della zona "A" stessa.</li> <li>6. Gli usi ammessi in tale Zona sono tutti gli Usi Urbani con esclusione di UR9, i distributori di carburante e tutti gli Usi Pubblici con esclusione di US5, US6, US8, US10, US11.</li> <li>7. Per gli edifici con vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, i soli interventi possibili sono il restauro e risanamento conservativo, previa autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.</li> <li>8. Nelle more di entrata in vigore di tali strumenti attuativi, ovvero di adeguamento di quelli attualmente vigenti alle prescrizioni di cui al presente articolo, nelle zone in esame sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001.</li> </ol> | <p>oltre a normare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, possono individuare, regolamentandoli in maniera specifica e puntuale, interventi di nuova costruzione (NC). <b>Comunque, i Piani Particolareggiati e i Piani di Recupero dovranno essere volti, il più possibile, a mantenere intatti gli antichi nuclei evitando la realizzazione di ampliamenti o recuperi che possano stravolgere il contesto storicizzato.</b> Per il patrimonio edilizio esistente, in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 con la prescrizione che nei casi di "Ristrutturazione Urbanistica" (lettera f del suddetto articolo), gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine della zona "A" stessa. Gli usi ammessi in tale Zona sono tutti gli Usi Urbani con esclusione di UR9, i distributori di carburante e tutti gli Usi Pubblici con esclusione di US5, US6, US8, US10, US11.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. <b>Per gli edifici con vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, i soli interventi possibili sono il restauro e risanamento conservativo, previa autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.</b></li> <li>5. Nelle more di entrata in vigore di tali strumenti attuativi, ovvero di adeguamento di quelli attualmente vigenti alle prescrizioni di cui al presente articolo, nelle zone in esame sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) <b>(con l'esclusione del mutamento della destinazione d'uso esistente)</b> dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001.</li> <li>6. <b>All'interno dei centri storici gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Privilegiare il mantenimento dei paramenti murari esterni originari, gli ornati e decori degli edifici, i solai lignei e le strutture voltate anche se non decorate;</b></li> <li>b) <b>Non potranno essere realizzate nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate, fermo restando la possibilità di interventi volti ad un ripristino filologico documentato;</b></li> <li>c) <b>Dovrà essere privilegiato il recupero degli infissi interni ed esterni in legno e delle coperture con strutture lignee e coppi;</b></li> <li>d) <b>Per il rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni vi è l'obbligo di impiegare materiali, tecniche e modelli riconducibili alla tradizione locale. Sono vietati l'utilizzo di materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere;</b></li> <li>e) <b>Dovranno essere mantenuti e restaurati gli elementi espressione della tradizione locale (inferriate, cancellate, ecc...);</b></li> <li>f) <b>Non potranno essere realizzate sulle coperture degli edifici dei centri e nuclei storici, altane, abbaini, finestre, velux, balconi, terrazzi a tasca, ed il posizionamento di pannelli fotovoltaici;</b></li> <li>g) <b>Particolare attenzione andrà posta all'individuazione di architetture del primo e secondo novecento, per le quali risulti necessario definire appositi criteri di gestione delle trasformazioni (art.li 11 e 37 del D.Lgs 42/2004);</b></li> </ol> </li> </ol> |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
| <p><b>6.4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO “B”</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale.</li> <li>2. In tali Zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fermo restando il disposto dell’art. 3.1. e 3.2. delle presenti N.T.A.</li> <li>3. In esse il Piano si attua altresì mediante Piani di Recupero ai sensi dell’art. 3.4. delle presenti N.T.A.</li> <li>4. Tutte le zone di completamento che prevedano interventi per una superficie fondiaria superiore a 2.000 m<sup>2</sup> dovranno essere sottoposti ad un planivolumetrico preventivo da sottoporre all’approvazione da parte del consiglio comunale. Tale planivolumetrico dovrà individuare il sistema degli accessi, la dotazione di parcheggi e l’inserimento dei nuovi fabbricati in rapporto al contesto conterminare.</li> <li>5. In tali Zone sono consentiti i seguenti interventi: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) manutenzione ordinaria (MO);</li> <li>b) manutenzione straordinaria (MS);</li> <li>c) restauro e risanamento conservativo (RS);</li> <li>d) ristrutturazione edilizia (RE);</li> <li>e) nuova costruzione (NC).</li> </ol> </li> <li>6. In tali Zone sono consentiti tutti gli Usi Urbani e tutti gli Usi Pubblici ad esclusione di US11.</li> <li>7. Gli indici e parametri urbanistici che definiscono e quantificano la potenzialità edificatoria delle Zone “B”, sono quelli contenuti nei paragrafi seguenti. Sono invece da considerarsi decadute le disposizioni stabilite dai P.P. approvati dagli ex Comuni di Colbordolo e Sant’Angelo in Lizzola, in attuazione della L.R. 31/79.</li> <li>8. Nelle Zone ad Uso Urbano di completamento prossime ai Centri Storici (Zone “A”) è prescritto l’impiego di tipologie e materiali dell’edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.</li> <li>9. Per gli interventi di RE con cambio di destinazione d’uso e/o frazionamento di unità immobiliari, è prescritta un minimo di un posto auto privato ogni unità immobiliare.</li> <li>10. Per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d’uso o frazionamento di unità immobiliari il limite minimo di superficie utile netta abitabile dell’u.i. a destinazione residenziale è di 54 mq; nel caso di più unità immobiliari destinate a residenza occorre garantire nel lotto che il 20% delle stesse abbia una superficie minima di 60 mq mentre per un’ulteriore 20% si lascia la possibilità di realizzare unità immobiliari destinate a residenza di</li> </ol> | <p>h) In prossimità di cinte murarie o di immobili o aree per le quali sia dichiarato l’interesse culturale e/o paesaggistico di cui al D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., sono da evitare, di norma, gli interventi di ricostruzione.</p> <p><b>6.4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO “B”</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale.</li> <li>2. In tali Zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fermo restando il disposto dell’art. 3.1. e 3.2. delle presenti N.T.A.</li> <li>3. In esse il Piano si attua altresì mediante Piani di Recupero ai sensi dell’art. 3.4. delle presenti N.T.A.</li> <li>4. Tutte le zone di completamento che prevedano interventi per una superficie fondiaria superiore a 2.000 m<sup>2</sup> dovranno essere sottoposti ad un planivolumetrico preventivo da sottoporre all’approvazione da parte del consiglio comunale. Tale planivolumetrico dovrà individuare il sistema degli accessi, la dotazione di parcheggi e l’inserimento dei nuovi fabbricati in rapporto al contesto conterminare.</li> <li>5. In tali Zone, fatto salvo le specifiche limitazioni contenute nelle singole Zone B di cui ai paragrafi successivi, sono consentiti i seguenti interventi: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) manutenzione ordinaria (MO);</li> <li>b) manutenzione straordinaria (MS);</li> <li>c) restauro e risanamento conservativo (RS);</li> <li>d) ristrutturazione edilizia (RE);</li> <li>e) nuova costruzione (NC).</li> </ol> </li> <li>6. In tali Zone sono consentiti tutti gli Usi Urbani e tutti gli Usi Pubblici ad esclusione di US11, fatto salvo le specifiche limitazioni contenute nelle singole Zone B di cui ai paragrafi successivi.</li> <li>7. Gli indici e parametri urbanistici che definiscono e quantificano la potenzialità edificatoria delle Zone “B”, sono quelli contenuti nei paragrafi seguenti. Sono invece da considerarsi decadute le disposizioni stabilite dai P.P. approvati dagli ex Comuni di Colbordolo e Sant’Angelo in Lizzola, in attuazione della L.R. 31/79.</li> <li>8. Nelle Zone ad Uso Urbano di completamento prossime ai Centri Storici (Zone “A”) è prescritto l’impiego di tipologie e materiali dell’edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.</li> <li>9. Per gli interventi di RE con cambio di destinazione d’uso e/o frazionamento di unità immobiliari, è prescritta un minimo di un posto auto privato ogni unità immobiliare.</li> <li>10. Per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d’uso o frazionamento di unità immobiliari il limite minimo di superficie utile netta abitabile dell’u.i. a destinazione residenziale è di 54 mq; nel caso di più unità immobiliari destinate a residenza occorre garantire nel lotto che il 20% delle</li> </ol> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>superficie utile netta abitabile (vedi art. 13 del R.E.C.) non inferiore a 28 mq.</p> <p>11. In attuazione dell'art. 12 del D.P.R. 380/2001, <u>nelle zone contrassegnate con /S</u>, oltre a quanto indicato dall'art. 4.7.6., il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di ampliamento o di nuova costruzione è subordinato all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso ed all'impegno di cedere le stesse in proprietà al Comune senza corrispettivo, con scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e senza altro pretendere nel caso in cui il valore delle opere sia superiore all'importo degli oneri. L'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il rilascio del Permesso di Costruire è effettuata in relazione ai singoli interventi con Delibera di Consiglio comunale, che approva a tal fine lo schema di convenzione. L'individuazione delle opere ritenute necessarie è effettuata sulla base di una valutazione di adeguatezza delle opere stesse ai bisogni collettivi del comprensorio interessato dall'intervento, alla stregua della normativa statale, regionale e comunale sugli standards urbanistici. Al Permesso di Costruire accede la relativa Convenzione stipulata dal competente Responsabile del Settore, contenente quali elementi essenziali il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare e l'impegno a stipulare l'atto definitivo di cessione delle opere realizzate entro il termine di ultimazione dei lavori assentiti con il Permesso. Gli impegni assunti dall'interessato sulla base della convenzione devono essere assistiti da idonee e congrue garanzie. La mancata stipula della Convenzione alle sopra indicate condizioni legittima l'Amministrazione a denegare il Permesso di Costruire. All'interno di tali zone, per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso, è prescritta una quota minima di parcheggi privati ad uso pubblico pari al 10% del volume, con un minimo di un posto macchina per ogni unità immobiliare (2,50 m x 5,00 m = 12,5 m<sup>2</sup>), limitatamente ai casi in cui la destinazione richiesta contempra standards di parcheggio superiori a quella già esistente;</p> <p>12. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" e delle relative linee guida emanate con D.G.R. n. 760 del 11/05/2009.</p> | <p>stesse abbia una superficie minima di 60 mq mentre per un'ulteriore 20% si lascia la possibilità di realizzare unità immobiliari destinate a residenza di superficie utile netta abitabile (vedi art. 13 del R.E.C.) non inferiore a 28 mq.</p> <p>11. In attuazione dell'art. 12 del D.P.R. 380/2001, <u>nelle zone contrassegnate con /S</u>, oltre a quanto indicato dall'art. 4.7.6., il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di ampliamento o di nuova costruzione è subordinato all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso ed all'impegno di cedere le stesse in proprietà al Comune senza corrispettivo, con scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e senza altro pretendere nel caso in cui il valore delle opere sia superiore all'importo degli oneri. L'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il rilascio del Permesso di Costruire è effettuata in relazione ai singoli interventi con Delibera di Consiglio comunale, che approva a tal fine lo schema di convenzione. L'individuazione delle opere ritenute necessarie è effettuata sulla base di una valutazione di adeguatezza delle opere stesse ai bisogni collettivi del comprensorio interessato dall'intervento, alla stregua della normativa statale, regionale e comunale sugli standards urbanistici. Al Permesso di Costruire accede la relativa Convenzione stipulata dal competente Responsabile del Settore, contenente quali elementi essenziali il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare e l'impegno a stipulare l'atto definitivo di cessione delle opere realizzate entro il termine di ultimazione dei lavori assentiti con il Permesso. Gli impegni assunti dall'interessato sulla base della convenzione devono essere assistiti da idonee e congrue garanzie. La mancata stipula della Convenzione alle sopra indicate condizioni legittima l'Amministrazione a denegare il Permesso di Costruire. All'interno di tali zone, per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso, è prescritta una quota minima di parcheggi privati ad uso pubblico pari al <b>10% della SUL</b>, con un minimo di un posto macchina per ogni unità immobiliare (2,50 m x 5,00 m = 12,5 m<sup>2</sup>), limitatamente ai casi in cui la destinazione richiesta contempra standards di parcheggio superiori a quella già esistente;</p> <p>12. Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" e delle relative linee guida emanate con D.G.R. n. 760 del 11/05/2009.</p> |
| <p><b>6.4.6 Zone "B2" a bassa densità edilizia</b></p> <p>1. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali zone vengono stabiliti i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ur: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Su; 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Sa</b></li> <li>- <b>Hmax fuori terra: 10,00 m</b></li> <li>- <b>N. piani utili consentiti: 3</b></li> <li>- <b>Distanze dalle strade: 6,00 m</b></li> </ul>  | <p><b>6.4.6 Zone "B2" a bassa densità edilizia</b></p> <p>1. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali zone vengono stabiliti i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ur: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Su; 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Sa</b></li> <li>- <b>Hmax fuori terra: 10,00 m</b></li> <li>- <b>N. piani utili consentiti: 3</b></li> <li>- <b>Distanze dalle strade: 6,00 m</b></li> <li>- <b>Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m</b></li> </ul>  |

|  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m</b></li> <li>- <b>Distacchi tra gli edifici: 10,00 m</b></li> <li>- <b>Indice di copertura: 0,3</b></li> </ul> <p>2. Gli eventuali lotti interclusi per i quali si ritenesse di consentire l'allineamento fronte strada con gli altri edifici esistenti, in deroga alle distanze minime di cui alle presenti N.T.A. ed al D.M. 1444/1968, andranno individuati puntualmente con apposita simbologia e specifica disciplina da formalizzarsi mediante apposita Variante di PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4, della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.</p> <p>3. Prescrizioni specifiche per le zone B2* (contrassegnate con asterisco):</p> <p>a) Per le zone B2* (contrassegnate con asterisco) individuate nelle tavole grafiche, l'altezza massima consentita è limitata a 8,50 m. Restano invariati gli altri parametri urbanistici.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Distacchi tra gli edifici: 10,00 m</b></li> <li>- <b>Indice di copertura: 0,3</b></li> </ul> <p>2. Gli eventuali lotti interclusi per i quali si ritenesse di consentire l'allineamento fronte strada con gli altri edifici esistenti, in deroga alle distanze minime di cui alle presenti N.T.A. ed al D.M. 1444/1968, andranno individuati puntualmente con apposita simbologia e specifica disciplina da formalizzarsi mediante apposita Variante di PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4, della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.</p> <p>3. Prescrizioni specifiche per le zone B2* (contrassegnate con asterisco):</p> <p>a) Per le zone B2* (contrassegnate con asterisco) individuate nelle tavole grafiche, l'altezza massima consentita è limitata a 8,50 m. Restano invariati gli altri parametri urbanistici;</p> <p>b) <b>La trasformazione delle due zone B2* (contrassegnate con asterisco), ubicate in località Apsella e poste all'incrocio tra via Apsella e via Serra è subordinata alla messa in esercizio del nuovo collettore fognario Sant'Angelo in Lizzola – Montecchio e all'ampliamento dell'impianto di depurazione di Montecchio.</b></p> |
|  | <p><b>6.4.11 Zone “B2.e” a bassa densità edilizia</b></p> <p>1. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali zone vengono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ur: 0,315 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad SUL</b></li> <li>- <b>H<sub>max</sub> fuori terra: 10,00 m</b></li> <li>- <b>N. piani utili consentiti: 3</b></li> <li>- <b>Distanze dalle strade: 6,00 m</b></li> <li>- <b>Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m</b></li> <li>- <b>Distacchi tra gli edifici: 10,00 m</b></li> <li>- <b>Indice di copertura: 0,3</b></li> </ul> <p>2. Prima della presentazione del permesso di costruire procedere con l'atto di cessione del tratto di strada antistante l'area di completamento, tratto di via Mozart e via Grosseto.</p>   |
| <p><b>6.4.13 Zone “B4” ad edilizia rada</b></p> <p>1. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali zone vengono stabiliti i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ur: 0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Su, 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Sa</b></li> <li>- <b>H<sub>max</sub> fuori terra: 6,50 m</b></li> <li>- <b>N. piani utili consentiti: 2</b></li> <li>- <b>Distanze dalle strade: 10,00 m</b></li> <li>- <b>Distanze dai confini di proprietà e di zona: 6,00 m</b></li> <li>- <b>Distacchi fra gli edifici: 12,00 m</b></li> <li>- <b>Indice di copertura: 0,2</b></li> </ul> <p>2. Prescrizioni specifiche per le zone B4 contrassegnate con asterisco (B4*):</p>   | <p><b>6.4.13 Zone “B4” ad edilizia rada</b></p> <p>1. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali zone vengono stabiliti i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ur: 0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Su, 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Sa</b></li> <li>- <b>H<sub>max</sub> fuori terra: 6,50 m</b></li> <li>- <b>N. piani utili consentiti: 2</b></li> <li>- <b>Distanze dalle strade: 10,00 m</b></li> <li>- <b>Distanze dai confini di proprietà e di zona: 6,00 m</b></li> <li>- <b>Distacchi fra gli edifici: 12,00 m</b></li> <li>- <b>Indice di copertura: 0,2</b></li> </ul> <p>2. Prescrizioni specifiche per le zone B4 contrassegnate con asterisco (B4*):</p>  |

- a) Per le zone B4 contrassegnate con asterisco (B4\*), individuate nelle tavole grafiche, l'edificazione deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 4.4.1.1 delle presenti N.T.A.

3. Prescrizioni specifiche per le zone B4 contrassegnate /s (B4/s) individuate con apposita scheda:

- a) Per alcune zone B4 contrassegnate con /s (B4/s e B4\*/s), individuate nelle tavole grafiche e nelle schede del successivo comma 4.1., gli interventi di trasformazione dei luoghi devono rispettare le indicazioni di cui al comma 10 dell'art. 6.4. delle presenti N.T.A. Inoltre dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche delle schede di cui al successivo comma 4.1., nonché le prescrizioni, di carattere più generale, identificate con i numeri 43 e 44 nell'allegata "Tabella A - Specifiche tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E." delle presenti N.T.A.

3.1. Zone B4/s con scheda: prescrizioni specifiche

(... omissis ...)

3.1.1. Zona B4\*/s – Area via Apsella (riorganizzazione dell'ex comparto AR1):



Estratto tavola di azionamento P2



Estratto di mappa catastale

Oltre alle le prescrizioni, di carattere più generale, identificate con i numeri 43 e 44 nell'allegata "Tabella A - Specifiche tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E." delle presenti N.T.A. e di quelle contenute al precedente comma 2, si ritiene compatibile la trasformazione della zona in oggetto con le seguenti prescrizioni:

- a) Per quanto riguarda le zone B4\*/s oggetto di variante, poste ai lati di via Serra, non si ritiene idonea all'edificazione e da lasciare a verde la porzione di versante caratterizzata da elevata acclività e dalla presenza di scarpate che viene evidenziata con tratteggio rosso nella tavola "P2-Azzonamento Apsella" - PRG Variante 2013. Andranno in ogni caso ...

(... omissis ...)

- r) Andranno inoltre individuate lungo i corsi d'acqua le fasce di pertinenza fluviale a verde, di almeno 4 metri di profondità partire da entrambi i cigli di sponda. Con gli interventi andranno

- b) Per le zone B4 contrassegnate con asterisco (B4\*), individuate nelle tavole grafiche, l'edificazione deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 4.4.1.1 delle presenti N.T.A.

3. Prescrizioni specifiche per le zone B4 contrassegnate /s (B4/s) individuate con apposita scheda:

- b) Per alcune zone B4 contrassegnate con /s (B4/s e B4\*/s), individuate nelle tavole grafiche e nelle schede del successivo comma 4.1., gli interventi di trasformazione dei luoghi devono rispettare le indicazioni di cui al comma 10 dell'art. 6.4. delle presenti N.T.A. Inoltre dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche delle schede di cui al successivo comma 4.1., nonché le prescrizioni, di carattere più generale, identificate con i numeri 43 e 44 nell'allegata "Tabella A - Specifiche tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E." delle presenti N.T.A.

3.1. Zone B4/s con scheda: prescrizioni specifiche

(... omissis ...)

3.1.1. Zona B4\*/s – Area via Apsella (riorganizzazione dell'ex comparto AR1):



Estratto tavola di azionamento P2



Estratto di mappa catastale

Oltre alle le prescrizioni, di carattere più generale, identificate con i numeri 43 e 44 nell'allegata "Tabella A - Specifiche tecniche zone di espansione e sottoposte a S.U.E." delle presenti N.T.A. e di quelle contenute al precedente comma 2, si ritiene compatibile la trasformazione della zona in oggetto con le seguenti prescrizioni:

- a) Per quanto riguarda le zone B4\*/s oggetto di variante, poste ai lati di via Serra, non si ritiene idonea all'edificazione e da lasciare a verde la porzione di versante caratterizzata da elevata acclività e dalla presenza di scarpate che viene evidenziata con tratteggio rosso nella tavola "P2-Azzonamento Apsella" - PRG Variante 2013. Andranno in ogni caso ...

(... omissis ...)

- r) Andranno inoltre individuate lungo i corsi d'acqua le fasce di pertinenza fluviale a verde, di almeno 4 metri di profondità partire da entrambi i cigli di sponda. Con gli interventi andranno comunque

|   |   |
|---|---|
| <p>comunque rispettate le distanze minime fissate dal R.D. 523/1904;</p>  | <p>rispettate le distanze minime fissate dal R.D. 523/1904;</p> <p>s) La trasformazione delle due zone B4*/s, poste ai lati di via Serra è subordinata alla messa in esercizio del nuovo collettore fognario Sant'Angelo in Lizzola – Montecchio e all'ampliamento dell'impianto di depurazione di Montecchio.</p>  |
| <p><b>6.4.15 Zone "B4.b" ad edilizia rada</b></p> <p>1. Per le Zone B4.b, sono consentiti interventi di MO, MS, RS, RE, come definiti dalla normativa vigente e di ampliamento o nuova costruzione secondo gli indici seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>U<sub>r</sub>: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare a SUL (di cui 0,3 di Su e 0,1 di Sa)</b></li> <li>- <b>H<sub>max</sub> fuori terra: 7 m</b></li> <li>- <b>Distanza dalle strade: 6 m</b></li> <li>- <b>Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5 m</b></li> <li>- <b>Distacchi tra gli edifici: 10 m</b></li> </ul> <p>2. Qualora l'attuazione delle previsioni preveda la demolizione integrale del fabbricato esistente, si concede un incremento di edificabilità pari a 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di Superficie Utile (Su).</p> | <p><b>6.4.15 Zone "B4.b" ad edilizia rada</b></p> <p>1. Per le Zone B4.b, sono consentiti interventi di MO, MS, RS, RE, come definiti dalla normativa vigente e di ampliamento o nuova costruzione secondo gli indici seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>U<sub>r</sub>: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare a SUL (di cui 0,3 di Su e 0,1 di Sa)</b></li> <li>- <b>H<sub>max</sub> fuori terra: 7 m</b></li> <li>- <b>Distanza dalle strade: 6 m</b></li> <li>- <b>Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5 m</b></li> <li>- <b>Distacchi tra gli edifici: 10 m</b></li> </ul> <p>2. Per la zona B4.b ubicata nella frazione di Bottega, qualora l'attuazione delle previsioni preveda la demolizione integrale del fabbricato esistente, si concede un incremento di edificabilità pari a 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di Superficie Utile (Su).</p> <p>3. Per la zona B4.b ubicata nella frazione di Morciola, ricompresa all'interno del comparto 4M, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico di dettaglio, esteso ad un significativo intorno prevedendo un'approfondita campagna di indagini geognostiche e geofisiche, ai fini di una dettagliata caratterizzazione del modello geologico e geotecnico.</li> <li>- Andranno inoltre condotte puntuali verifiche di stabilità sui profili attuali e di progetto più critici, sufficientemente estesi a monte ed a valle della zona in esame, nelle varie condizioni ed utilizzando i parametri più cautelativi, secondo le NTC 2018, allo scopo di valutare con maggior attendibilità la necessità di prevedere interventi di consolidamento e/o opere di sostegno, per garantire la stabilità al lungo termine sull'area da edificare.</li> <li>- Si dovranno accertare la natura ed il livello di pericolosità del fenomeno che ha dato origine ai segni d'instabilità riscontrati nello studio geologico, in corrispondenza della viabilità esistente.</li> <li>- Definita l'esatta geometria degli sbancamenti, si ritiene inoltre opportuno effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" delle NTC 2108. In base agli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno,</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, al fine di garantire la sicurezza in cantiere e la salvaguardia delle strutture ed infrastrutture limitrofe.</p>   |
| <p><b>6.6.1. Zone “D0” produttive già assoggettate a convenzione o S.U.E.</b></p> <p>1. Nelle Zone di Completamento Produttivo, per le aree già assoggettate a Convenzione o a Strumento Urbanistico Esecutivo ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, sono da considerarsi vigenti le destinazioni ed i parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni o negli Strumenti Esecutivi stessi.</p> | <p><b>6.6.1. Zone “D0” produttive già assoggettate a convenzione o S.U.E.</b></p> <p>1. Nelle Zone di Completamento Produttivo, per le aree già assoggettate a Convenzione o a Strumento Urbanistico Esecutivo ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, sono da considerarsi vigenti le destinazioni ed i parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni o negli Strumenti Esecutivi stessi.</p> <p>2. <b>Prescrizioni specifiche per le Zone D0 individuate con apposita scheda:</b></p> <p>a) Per la Zona D0 individuata nella scheda del successivo comma 2.1., gli interventi di trasformazione dei luoghi devono rispettare le prescrizioni specifiche della scheda sopra citata.</p> <p>2.1. <b>Zona D0 con scheda: prescrizioni specifiche – Via XXV Aprile e Via Dell’Industria</b></p>  <p>Per le zone D0 perimetrare nella presente scheda con una linea tratteggiata di rosso, si ritiene compatibile la loro trasformazione secondo le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) Le due zone D0 (perimetrare nella presente scheda con una linea tratteggiata di rosso - Zona D0 ubicata in Via XXV Aprile e Zona D0 ubicata Via Dell’Industria) potranno essere attivate nella loro trasformazione, da uso produttivo ad uso urbano, soltanto dopo che sono stati completati gli obblighi di cessione delle opere di urbanizzazione previsti dall’art. 7.1.3. delle NTA. relative alla zona produttiva D0 (zona perimetrata in nero);</p> <p>b) L’attivazione della trasformazione dovrà avvenire con la presentazione di due specifici piani di ristrutturazione urbanistica soggetti a S.U.E. nei quali è consentita, per ogni area, una S.U.L. massima pari alla SUL esistente.</p> <p>c) Per tutti gli altri parametri, il progetto di ristrutturazione urbanistica presentato, per le dimensioni e il carico insediativo, costituirà variante urbanistica da assoggettare alle procedure della L.R. 34/1992.</p> |
| <p><b>6.6.4. Zone “D2” produttive secondarie di completamento</b></p>  | <p><b>6.6.4. Zone “D2” produttive secondarie di completamento</b></p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>1. In tali Zone si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Uf: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare a SUL</b></li> <li>- <b>H<sub>max</sub>: 10,50 m</b></li> <li>- <b>Distanze dalla strada: 10,00 m;</b></li> <li>- <b>Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m</b></li> <li>- <b>Distacco fra i fabbricati: 10,00 m</b></li> <li>- <b>Aree per parcheggi privati ad uso pubblico: 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> S.U.L.</b></li> </ul> <p>2. In tali aree sono consentiti i seguenti Usi produttivi UP1, UP2, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP14, UP15, UP17, UP18 e quelli definiti con essi compatibili al punto 5.2 delle presenti N.T.A.</p> <p>3. In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.</p> <p>4. Prescrizioni specifiche per le zone D2* (contrassegnate con asterisco):</p> <p>a) Per la Zona D2* ubicata lungo la Strada delle Regioni e la paleoansa di Apsella ed il confine comunale, è vietato l'accesso diretto dalla Strada Montelabbatese ed è prescritta una distanza minima dal filo stradale di 15,00 m.</p> | <p>1. In tali Zone si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Uf: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare a SUL</b></li> <li>- <b>H<sub>max</sub>: 10,50 m</b></li> <li>- <b>Distanze dalla strada: 10,00 m;</b></li> <li>- <b>Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m</b></li> <li>- <b>Distacco fra i fabbricati: 10,00 m</b></li> <li>- <b>Aree per parcheggi privati ad uso pubblico: 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> S.U.L.</b></li> </ul> <p>2. In tali aree sono consentiti i seguenti Usi produttivi UP1, UP2, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP14, UP15, UP17, UP18 e quelli definiti con essi compatibili al punto 5.2 delle presenti N.T.A.</p> <p>3. In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc</p> <p>4. Prescrizioni specifiche per le zone D2* (contrassegnate con asterisco):</p> <p>a) Per la Zona D2* ubicata lungo la Strada delle Regioni e la paleoansa di Apsella ed il confine comunale, è vietato l'accesso diretto dalla Strada Montelabbatese ed è prescritta una distanza minima dal filo stradale di 15,00 m.</p> <p>b) Per la trasformazione della Zona D2* ubicata lungo la via Mazzini e sulla quale insiste un edificio storico censito nell'allegata "Tabella B" alle presenti NTA con il numero 24a, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nelle successive fasi di progettazione andrà condotta una approfondita verifica sull'idoneità e condizioni di stabilità della gabbionata esistente e del tratto della scarpata non presidiata a valle di quest'ultima, per poter valutare attentamente l'occorrenza di estendere verso valle l'opera di difesa al piede, ovvero consolidare/adequare quella esistente.</li> <li>- In corrispondenza del ciglio superiore andranno comunque evitate movimentazioni di terreno (sterri e riporti) e sovraccarichi in genere, al fine di non destabilizzare la scarpata fluviale.</li> <li>- Andrà salvaguardata a verde la fascia di rispetto idraulica di inedificabilità assoluta lungo il corso d'acqua, di cui al R.D. 523/1904, art. 96, lett. f), della profondità minima di 10 metri dal ciglio di sponda topograficamente individuato, ricadente all'interno dell'area di proprietà.</li> <li>- Risulta comunque fondamentale ai fini della protezione del territorio dal rischio idraulico garantire nel tempo la regolare manutenzione e pulizia del fosso demaniale nel settore interessato, evitando occlusioni o restringimenti a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.</li> <li>- Andrà valutata la compatibilità degli interventi ricadenti all'interno della fascia di tutela integrale del corso d'acqua, sulla base delle prescrizioni di base permanenti di cui all'art.29 del PPAR, trasfuse nelle NTA del PRG.</li> </ul> |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>6.8 ZONE AD USO AGRICOLO “E”</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vengono considerate Zone ad Uso Agricolo le parti del territorio comunale individuate nelle tavole grafiche del presente piano come zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 1444/68.</li> <li>2. I tali Zone il Piano si attua applicando integralmente il disposto della L.R. 13/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.</li> <li>3. In tali Zone sono consentiti tutti gli usi citati dall’art. 5.3. delle presenti N.T.A., nonché l’US11 di nuovo impianto.</li> <li>4. In tali zone si prescrivono le seguenti indicazioni compositivo-costruttive: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) I tetti dovranno essere del tipo a falde semplici, due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40%; manto di copertura in laterizio del tipo vecchio di colore rosso mattone, con esclusione delle tegole marsigliesi;</li> <li>b) È ammessa la costruzione di scale esterne a rampa semplice addossata ai fronti del fabbricato, ed a condizione che vengano realizzate con tipologie e materiali tradizionali;</li> <li>c) Le zone sottostanti le scale stesse dovranno essere tamponate così da non rendere evidente lo sbalzo o gli eventuali pilastri di sostegno, però senza chiusure fisse, così da non configurarsi alcun incremento volumetrico;</li> <li>d) I parapetti dovranno essere realizzati in ringhiera metallica verniciata, con muretto intonacato, o in legno;</li> <li>e) Le murature esterne dovranno essere in mattoni faccia a vista, oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, con esclusione di vernici plastiche, vernici al quarzo e pitture a grana grossa;</li> <li>f) Le tonalità dovranno essere comprese preferibilmente tra il giallo (colore del mattone abasio) ed il rosso (colore dei mattoni forti);</li> <li>g) Sono ammesse differenziazioni cromatiche materiche sui prospetti se corrispondenti a distinzioni di volumi;</li> <li>h) Non sono ammessi balconi a sbalzo, ma solo logge;</li> <li>i) I terrazzi, ricavati all’interno delle falde di copertura di eventuali portici o corpi aggiunti, ovvero delle falde di copertura del sottotetto, devono essere realizzati in modo tale da non rendere visibile il parapetto frontale rispetto alla pendenza della falda;</li> <li>j) È consentita la costruzione di logge con profondità non superiore a metri 3,50, ove le prescrizioni urbanistiche lo consentano, preferibilmente con strutture portanti in legno, e, se in cemento armato, con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda;</li> <li>k) È consentita la costruzione di porticati, ove le prescrizioni urbanistiche lo consentono,</li> </ol> </li> </ol> | <p><b>6.8 ZONE AD USO AGRICOLO “E”</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le Zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole.</li> </ol> <p><b>6.8.1. Zone ad uso agricolo “E”</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vengono considerate Zone ad Uso Agricolo le parti del territorio comunale individuate nelle tavole grafiche del presente piano come zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 1444/68.</li> <li>2. I tali Zone il Piano si attua applicando <del>integralmente</del> il disposto della L.R. 13/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni con le prescrizioni riportate nei successivi punti.</li> <li>3. In tali Zone sono consentiti tutti gli usi citati dall’art. 5.3. delle presenti N.T.A., nonché l’US11 di nuovo impianto. Le aree cimiteriali in ampliamento o di nuovo impianto e le relative fasce di rispetto, dovranno in ogni caso essere recepite dallo strumento urbanistico, ai sensi della L.R. n. 3/2005 e del Regolamento Regionale n. 3/2009.</li> <li>4. Parametri e prescrizioni urbanistico edilizie per la realizzazione delle nuove costruzioni ammesse nelle zone agricole: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Abitazioni necessarie per l’esercizio dell’attività agricola. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vedi L.R. 13/1990 e s.m.i.</li> </ul> </li> <li>b) 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 il bestiame (art. 8 L.R. 13/1990). <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto minimo d’intervento: ha 2.</li> <li>- Sc: massimo 200 mq. (salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale).</li> <li>- volume massimo: 0.03 mc/mq. (nel caso di edifici separati dall’abitazione).</li> <li>- altezza massima: 4.50 m. e 5.50 m. misurata a valle per i terreni in declivio, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche.</li> <li>- distanza dai fabbricati adibiti ad abitazione: 10 m.</li> <li>- distanza dai confini: 5 m.</li> </ul> </li> <li>c) Allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica. <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto minimo d’intervento: ha 15.</li> <li>- Nonché le norme di cui all’art. 9 della L.R. 13/1990.</li> </ul> </li> <li>d) Lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione locale. <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto minimo d’intervento: ha 2.</li> <li>- Nonché le norme di cui all’art. 11 della L.R. 13/1990.</li> </ul> </li> <li>e) Per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto 4 lettere b), c) e d), per gli imprenditori agricoli non a titolo principale è prescritta la seguente limitazione: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotto minimo d’intervento di 2.000 mq.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol> |
|---|--|

|  |   |
|--|---|
| <p>preferibilmente con strutture portanti in legno, e, se in cemento armato con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda;</p> <p>l) Gli sporti di gronda del tetto, così come quelli dei porticati, non dovranno essere superiori a 80 cm, e dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali caratteristici delle zone agricole, quali mattoni a faccia a vista o legno. L'uso del cemento armato è consentito a condizione che venga intonacato con malta bastarda;</p> <p>m) Gli infissi e serramenti dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato o in metallo verniciato, con esclusione di quelli in alluminio anodizzato;</p> <p>n) L'oscuramento deve essere realizzato preferibilmente con persiane o sportelloni esterni, in legno naturale o verniciato, ovvero in metallo verniciato; è vietato l'utilizzo di serrande nel recupero dei fabbricati esistenti;</p> <p>o) Nelle falde dei tetti è consentita l'apertura di lucernari a filo di superficie max 0,50 m2 ciascuno e per una superficie complessiva non superiore a 2,00 m2;</p> <p>p) Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali o di rilevati;</p> <p>q) Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni, pietra); non potranno avere un'altezza libera superiore a 2 m e dovrà essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi;</p> <p>r) eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Le recinzioni in muratura sono ammesse solo se di pertinenza di edifici residenziali e comunque sempre associate a siepi sempre verdi di essenze arboree d'alto fusto autoctone;</p> <p>s) La eventuale messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni) dovrà privilegiare la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite uso di colori intonati all'ambiente.</p> <p>5. Strade, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, ed in quanto tali da tutelare come segue:</p> <p>a) Strade rurali bianche: dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie esistenti alla data di adozione del presente PRG. È ammesso, per i casi dove sussistano oggettivi problemi di ordine manutentorio, l'intervento di depolverizzazione e di sistemazione;</p> <p>b) Fossi e corsi d'acqua: è prescritto il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;</p> | <p>5. In tali zone ad uso agricolo "E" si prescrivono le seguenti indicazioni compositivo-costruttive:</p> <p>a) I tetti dovranno essere del tipo a falde semplici, due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40%; manto di copertura in laterizio del tipo vecchio di colore rosso mattone, con esclusione delle tegole marsigliesi;</p> <p>b) È ammessa la costruzione di scale esterne a rampa semplice addossata ai fronti del fabbricato, ed a condizione che vengano realizzate con tipologie e materiali tradizionali;</p> <p>c) Le zone sottostanti le scale stesse dovranno essere tamponate così da non rendere evidente lo sbalzo o gli eventuali pilastri di sostegno, però senza chiusure fisse, così da non configurarsi alcun incremento volumetrico;</p> <p>d) I parapetti dovranno essere realizzati in ringhiera metallica verniciata, con muretto intonacato, o in legno;</p> <p>e) Le murature esterne dovranno essere in mattoni faccia a vista, oppure intonacate con intonaco di malta bastarda tinteggiato, con esclusione di vernici plastiche, vernici al quarzo e pitture a grana grossa;</p> <p>f) Le tonalità dovranno essere comprese preferibilmente tra il giallo (colore del mattone albasio) ed il rosso (colore dei mattoni forti);</p> <p>g) Sono ammesse differenziazioni cromatiche materiche sui prospetti se corrispondenti a distinzioni di volumi;</p> <p>h) Non sono ammessi balconi a sbalzo, ma solo logge;</p> <p>i) I terrazzi, ricavati all'interno delle falde di copertura di eventuali portici o corpi aggiunti, ovvero delle falde di copertura del sottotetto, devono essere realizzati in modo tale da non rendere visibile il parapetto frontale rispetto alla pendenza della falda;</p> <p>j) È consentita la costruzione di logge con profondità non superiore a metri 3,50, ove le prescrizioni urbanistiche lo consentano, preferibilmente con strutture portanti in legno, e, se in cemento armato, con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda;</p> <p>k) È consentita la costruzione di porticati, ove le prescrizioni urbanistiche lo consentono, preferibilmente con strutture portanti in legno, e, se in cemento armato con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda;</p> <p>l) Gli sporti di gronda del tetto, così come quelli dei porticati, non dovranno essere superiori a 80 cm, e dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali caratteristici delle zone agricole, quali mattoni a faccia a vista o legno. L'uso del cemento armato è consentito a condizione che venga intonacato con malta bastarda;</p> <p>m) Gli infissi e serramenti dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato o in metallo verniciato, con esclusione di quelli in alluminio anodizzato;</p> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <p>c) Filari e alberate: è prescritto il mantenimento, l'incremento e la sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, nonché il mantenimento delle siepi lungo le scarpate;</p> <p>d) Edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte: tali manufatti possono essere soggetti ad interventi di solo restauro conservativo; eventuali recinzioni delle proprietà dovranno preservarne gli usi civili e quindi l'accesso.</p> <p>6. Fatte salve norme e/o vincoli più restrittivi è ammessa, per il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, la realizzazione di locali interrati solo al di sotto dell'area di sedime del fabbricato stesso. È ammessa inoltre, fatte salve norme e/o vincoli più restrittivi, la realizzazione di autorimesse interrate nell'area di pertinenza dei fabbricati residenziali esclusivamente in applicazione dell'art. 9 della L. 122/89, a condizione che la superficie netta sia comunque inferiore a 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume utile del fabbricato.</p> | <p>n) L'oscuramento deve essere realizzato preferibilmente con persiane o sportelloni esterni, in legno naturale o verniciato, ovvero in metallo verniciato; è vietato l'utilizzo di serrande nel recupero dei fabbricati esistenti;</p> <p>o) Nelle falde dei tetti è consentita l'apertura di lucernari a filo di superficie max 0,50 m<sup>2</sup> ciascuno e per una superficie complessiva non superiore a 2,00 m<sup>2</sup>;</p> <p>p) Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali o di rilevati;</p> <p>q) Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni, pietra); non potranno avere un'altezza libera superiore a 2 m e dovrà essere realizzata un'ideale schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi;</p> <p>r) eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Le recinzioni in muratura sono ammesse solo se di pertinenza di edifici residenziali e comunque sempre associate a siepi sempre verdi di essenze arboree d'alto fusto autoctone;</p> <p>s) La eventuale messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni) dovrà privilegiare la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite uso di colori intonati all'ambiente.</p> <p>6. Strade, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, ed in quanto tali da tutelare come segue:</p> <p>a) Strade rurali bianche: dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie esistenti alla data di adozione del presente PRG. È ammesso, per i casi dove sussistano oggettivi problemi di ordine manutentorio, l'intervento di depolverizzazione e di sistemazione;</p> <p>b) Fossi e corsi d'acqua: è prescritto il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;</p> <p>c) Filari e alberate: è prescritto il mantenimento, l'incremento e la sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, nonché il mantenimento delle siepi lungo le scarpate;</p> <p>d) Edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte: tali manufatti possono essere soggetti ad interventi di solo restauro conservativo; eventuali recinzioni delle proprietà dovranno preservarne gli usi civili e quindi l'accesso.</p> <p>7. Fatte salve norme e/o vincoli più restrittivi è ammessa, per il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, la realizzazione di locali interrati solo al di sotto dell'area di sedime del fabbricato stesso. È ammessa inoltre, fatte</p> |
|---|---|

salve norme e/o vincoli più restrittivi, la realizzazione di autorimesse interrato nell'area di pertinenza dei fabbricati residenziali esclusivamente in applicazione dell'art. 9 della L. 122/89, a condizione che la superficie netta sia comunque inferiore a 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume utile del fabbricato.

#### **6.8.2. Zone "E1", "E2", E3" ad uso agricolo speciali**

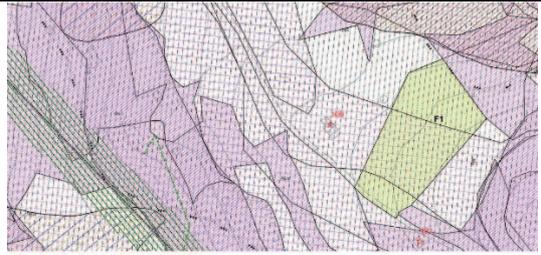
1. La sotto articolazione delle Zone E è volta alla creazione di sotto aree che valorizzino singoli aspetti del paesaggio rurale ed ha come obiettivo la valorizzazione delle risorse naturali e storico culturali del paesaggio e la salvaguardia idrologica. La funzione di queste zone agricole non è legata solo allo svolgimento dell'attività agricola vera e propria, ma anche quella di garantire ai cittadini l'equilibrio delle condizioni di vivibilità, si da assicurare loro quella quota di valori naturalistici necessaria a compensare gli effetti dell'aggregato urbano.

##### **6.8.2.1 Zone ad uso agricolo "E1" di salvaguardia idrologica a inedificabilità assoluta**

1. Le Zone ad uso agricolo E.1 di salvaguardia idrologica a inedificabilità assoluta, così come individuate nelle cartografie di piano, sono volte alla conservazione di zone prossime ai tessuti edificati o edificabili preservandole da interventi di nuove urbanizzazioni e di connessi interventi infrastrutturali e alla salvaguardia idrologica delle aree urbanizzate esistenti e di nuova previsione.
2. Oltre ed in parziale deroga alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle Zone ad uso agricolo E, nelle Zone ad uso agricolo E.1 si prescrive:
  - a) Il divieto di qualsiasi tipo di ampliamento o nuova edificazione;
  - b) La rimozione delle recinzioni esistenti e il divieto di installare nuove recinzioni;
  - c) Il divieto di apporre cartelli e manufatti pubblicitari, ad esclusione della segnaletica stradale e turistica;
  - d) Il divieto di apertura di nuove attività estrattive e comunque il prelievo di materiali inerti;
  - e) Il divieto di variare la morfologia della superficie del suolo;
  - f) Il divieto di accumulare o depositare materiali di qualsiasi natura;
  - g) Il divieto di tagliare indiscriminatamente la vegetazione spontanea cresciuta sui terreni incolti, salvo il caso di reimpianto di specie autoctone consentite o nel reimpianto di culture agrarie tradizionali.
3. All'interno delle Zone ad uso agricolo E.1 è consentito:
  - a) Realizzare interventi di sistemazione a verde;
  - b) Operare interventi per la bonifica e il disinquinamento del suolo;
  - c) Realizzare percorsi ciclopedonali e naturalistici;
  - d) Operare interventi per migliorare l'accessibilità esistente e la fruizione.

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>6.8.2.2 Zone ad uso agricolo “E2” di valorizzazione delle risorse naturali del paesaggio</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oltre alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle Zone ad uso agricolo E, nelle zone e Zone ad uso agricolo E.2 di valorizzazione delle risorse naturali del paesaggio, così come individuate nelle cartografie di piano, sono volte alla valorizzazione di una zona prevalentemente boschiva e ricompresa tra il castello di Montefabbri e il nucleo abitato del monte di Colbordolo.</li> <li>2. Oltre alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle Zone ad uso agricolo E, nelle Zone ad uso agricolo Zone E.2 si prescrive:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Il divieto di apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;</li> <li>b) Il divieto di nuove attività estrattive e comunque prelevare materiali inerti;</li> <li>c) Il divieto di variare la morfologia della superficie del suolo;</li> <li>d) Il divieto di accumulare o depositare materiali di qualsiasi natura;</li> </ol> </li> <li>3. All’interno delle Zone ad uso agricolo E.2 è consentito:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Realizzare interventi di rimboschimento;</li> <li>b) Realizzare percorsi pedonali, naturalistici e ciclabili per mountain bike;</li> <li>c) Realizzare aree attrezzate per pic-nic;</li> <li>d) Interventi per migliorare l’accessibilità esistente e la fruizione.</li> </ol> </li> </ol> <p><b>6.8.2.3 Zone ad uso agricolo “E3” di valorizzazione delle risorse storico culturali del paesaggio</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oltre alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle Zone ad uso agricolo E, nelle zone e Zone ad uso agricolo E.3 di valorizzazione delle risorse storico culturali del paesaggio, così come individuate nelle cartografie di piano, sono volte alla valorizzazione di zone prossime ai castelli di Sant’Angelo in Lizzola, Monteciccardo e Ginestreto.</li> <li>2. Oltre ed in parziale deroga alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle Zone ad uso agricolo E, nelle Zone ad uso agricolo E.3 si prescrive:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Il divieto di realizzare costruzioni per allevamenti zootecnici e costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;</li> <li>b) Il divieto di apertura di nuove attività estrattive e comunque il prelievo di materiali inerti;</li> <li>c) Il divieto di impianto di nuove colture con metodi di lavorazione a rittochino.</li> </ol> </li> <li>3. All’interno delle Zone ad uso agricolo E.3 è consentito:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Realizzare interventi di sistemazione a verde;</li> <li>b) Interventi per migliorare l’accessibilità esistente e la fruizione.</li> </ol> </li> </ol> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <p><b>6.9.1 Zone “F1” per attrezzature di interesse generale</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In tali Zone sono consentiti tutti gli Usi Pubblici di cui al punto 5.4. delle presenti N.T.A. con esclusione di US11, nonché gli Usi Agricoli (UA) di cui al punto 5.3. delle presenti N.T.A.</li> <li>Le aree ad uso pubblico esistenti e di progetto sono individuate nelle tavole grafiche con apposita retinatura e ove ritenuto rilevante con specifica nomenclatura.</li> <li>Nelle zone destinate a Verde Pubblico, Verde Sportivo e a Parco, gli usi consentiti sono limitati a: US1 con esclusione dei distributori di carburante, US4.</li> <li>Sono inoltre consentiti gli impianti sportivi all’aperto e quelli al chiuso, gli spogliatoi ed i locali di servizio, i chioschi-bar.</li> <li>Per le Chiese e i Servizi Parrocchiali ed annessi alla attività religiosa si prescrivono i seguenti indici fondiari: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>If: 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b></li> <li>- <b>Uf: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare a S.U.L.</b></li> <li>- <b>H<sub>max</sub> fuori terra: 10,50 m</b></li> <li>- <b>N. piani utili consentiti: 3</b></li> <li>- <b>Distanza dalle strade: 5,00 m</b></li> <li>- <b>Distanza dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m</b></li> <li>- <b>Distacchi fra gli edifici: 10,00 m</b></li> </ul> </li> </ol> | <p><b>6.9.1 Zone “F1” per attrezzature di interesse generale</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In tali Zone sono consentiti tutti gli Usi Pubblici di cui al punto 5.4. delle presenti N.T.A. con esclusione di US11 (ad eccezione di dove è già previsto attraverso apposita simbologia di caratterizzazione funzionale), nonché gli Usi Agricoli (UA) di cui al punto 5.3. delle presenti N.T.A.</li> <li>Le aree ad uso pubblico esistenti e di progetto sono individuate nelle tavole grafiche con apposita retinatura e ove ritenuto rilevante con specifica nomenclatura.</li> <li>Nelle zone destinate a Verde Pubblico, Verde Sportivo e a Parco, gli usi consentiti sono limitati a: US1 con esclusione dei distributori di carburante, US4. <b>A tutta la zona destinata a Parco urbano, localizzata in località Montecchio in prossimità del cimitero, non viene attribuita alcuna capacità edificatoria.</b></li> <li>Sono inoltre consentiti gli impianti sportivi all’aperto e quelli al chiuso, gli spogliatoi ed i locali di servizio, i chioschi-bar.</li> <li>Per le Chiese e i Servizi Parrocchiali ed annessi alla attività religiosa si prescrivono i seguenti indici fondiari: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>If: 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b></li> <li>- <b>Uf: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare a S.U.L.</b></li> <li>- <b>H<sub>max</sub> fuori terra: 10,50 m</b></li> <li>- <b>N. piani utili consentiti: 3</b></li> <li>- <b>Distanza dalle strade: 5,00 m</b></li> <li>- <b>Distanza dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m</b></li> <li>- <b>Distacchi fra gli edifici: 10,00 m</b></li> </ul> </li> <li>Per la Zona F1 avente caratterizzazione funzionale “Depuratore acque reflue – (D)” che coincide con l’attuale impianto di depurazione ubicato nella frazione di Montecchio, si ricorda il rispetto delle modalità d’intervento per la realizzazione delle opere relative al suo ampliamento richiamate della determinazione provinciale di verifica di VIA n. 317 del 25/02/2016 del Dirigente del Servizio 9 della Provincia di Pesaro e Urbino.</li> <li>Prescrizioni per le Zone F1 individuate con apposita scheda: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Per la Zona F1 individuata nelle tavole grafiche e nella scheda del successivo comma 7.1., gli interventi di trasformazione dei luoghi devono rispettare le prescrizioni specifiche della scheda di cui al successivo comma 7.1.</li> </ol> </li> </ol> <p><b>7.1. Zone F1 con scheda: prescrizioni specifiche.</b></p> |
|---|---|



Estratto tavola di azionamento P8

- a) Per la trasformazione dell'area dovranno essere realizzati autonomi sistemi di smaltimento delle acque reflue nel rispetto delle norme vigenti (D.Lgs. 152/06). Si evidenzia inoltre che la località Monte di Colbordolo non è servita da alcuna rete di gas pubblica.
- b) Qualora si prevedano nuove volumetrie è da ritenersi idonea alla edificazione la sola porzione sudoccidentale dell'area proposta che dalla strada si estende per una profondità di 50 mt (indicativamente dalla strada alla formazione vegetata), limitatamente ad una superficie utile lorda (SUL) non superiore a 200 mq.
- c) Nelle successive fasi di progettazione, oltre alla prevista indagine geologico-geomorfologica-geotecnica e sismica, andrà caratterizzato il fenomeno d'instabilità individuato nel CARG e condotte puntuali analisi di stabilità sui profili attuali e di progetto, nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008. I risultati delle verifiche richieste forniranno indicazioni circa la necessità di realizzare interventi e/o opere di bonifica, consolidamento o presidio, al fine di garantire la stabilità a lungo termine sull'intera area a vocazione turistica.
- d) Andranno comunque evitate sensibili alterazioni dell'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti.
- e) Eventuali future strutture andranno dotate di fondazioni direttamente ancorate all'interno della formazione di base, integra e compatta.
- f) Ai fini del mantenimento di una condizione di stabilità affidabile a lungo termine sull'ambito in esame, riveste particolare importanza garantire la corretta regimazione e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate lungo il versante.
- g) Considerato che l'area d'interesse non risulta servita da reti fognarie pubbliche e che per l'attuazione della previsione dovranno essere realizzati autonomi sistemi di trattamento/smaltimento delle acque reflue, si richiamano le indicazioni riportate al punto 14 del paragrafo A) della parte introduttiva del presente provvedimento, in ordine allo smaltimento delle acque defluenti dalle zone soggette a trasformazione urbanistica.

**6.9.2 Zone "F1.a" per attrezzature di interesse generale**

- 1. In tali Zone sono consentiti tutti gli Usi Pubblici di cui al punto 5.4. delle presenti N.T.A. con esclusione di

**6.9.2 Zone "F1.a" per attrezzature di interesse generale**

- 1. In tali Zone sono consentiti tutti gli Usi Pubblici di cui al punto 5.4. delle presenti N.T.A. con esclusione di

|  |   |
|--|---|
| <p>US11.</p> <p>2. Le specifiche nomenclature riportate nelle tavole di P.R.G., hanno valore indicativo e non prescrittivo.</p> <p>3. Sono inoltre consentiti gli impianti sportivi all'aperto e quelli al chiuso, gli spogliatoi ed i locali di servizio, i chioschi-bar con il limite di S.U.L. pari al 5% della St.</p>   | <p>US11 (ad eccezione di dove è già previsto attraverso apposita simbologia di caratterizzazione funzionale), nonché gli Usi Agricoli (UA) di cui al punto 5.3. delle presenti N.T.A.</p> <p>2. Le specifiche nomenclature riportate nelle tavole di P.R.G., hanno valore indicativo e non prescrittivo.</p> <p>3. Sono inoltre consentiti gli impianti sportivi all'aperto e quelli al chiuso, gli spogliatoi ed i locali di servizio, i chioschi-bar con il limite di S.U.L. pari al 5% della St.</p> |
| <p><b>6.12. ZONE A VERDE PRIVATO</b></p> <p>1. Nelle Zone a Verde Privato non sono ammesse nuove edificazioni.</p> <p>2. Sono consentiti gli interventi di piantumazione e di manutenzione delle essenze esistenti, l'inserimento di serre floristiche, la cui superficie coperta non può superare il 10% della zona a verde privato e con una superficie massima consentita di 150 m<sup>2</sup>.</p> | <p><b>6.12. ZONE A VERDE PRIVATO</b></p> <p>1. Nelle Zone a Verde Privato non sono ammesse nuove edificazioni <b>ad esclusione di quanto previsto nel successivo comma 2.</b></p> <p>2. Sono consentiti gli interventi di piantumazione e di manutenzione delle essenze esistenti, l'inserimento di serre floristiche, la cui superficie coperta non può superare il 10% della zona a verde privato e con una superficie massima consentita di 150 m<sup>2</sup>.</p>                                   |

## 6. Modifiche relative al Capitolo 7 “NORME TRANSITORIE FINALI”.

In particolare, le modifiche riguardano la modifica del paragrafo 7.1.3 e l’inserimento del nuovo paragrafo 7.7. Coordinamento tra il piano di protezione civile e il PRG.

| NTA vigenti  | NTA proposta di variante  |
|--|---|
| <p><b>7.1.3 Zone di espansione già assoggettate a S.U.E. con convenzione ed adempimenti non ottemperati</b></p> <p>1. Per le aree ricadenti in zone di espansione con convenzione scaduta ed adempimenti ottemperati, da parte dei privati, relativi alla cessione (con frazionamenti e rogiti) delle aree dovute, ma non perfezionati, ovvero con collaudi delle opere di urbanizzazione non approvati, le previsioni del presente P.R.G. sono subordinate all’attivazione da parte del Comune degli atti di acquisizione delle proprietà delle aree dovute, anche tramite acquisizione forzata delle aree (ricorsi al T.A.R., usocapione, ecc...).</p> | <p><b>7.1.3 Zone di espansione già assoggettate a S.U.E. con convenzione ed adempimenti non ottemperati</b></p> <p>1. Per le aree ricadenti in zone di espansione con convenzione scaduta ed adempimenti <b>non</b> ottemperati, da parte dei privati, relativi alla cessione (con frazionamenti e rogiti) delle aree dovute, <del>ma non</del> <b>perfezionati</b>, ovvero con collaudi delle opere di urbanizzazione non approvati, le previsioni del presente P.R.G. sono subordinate all’attivazione da parte del Comune degli atti di acquisizione delle proprietà delle aree dovute, anche tramite acquisizione forzata delle aree (ricorsi al T.A.R., usocapione, ecc...).</p> |
|  | <p><b>7.7. COORDINAMENTO TRA IL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE E IL PRG</b></p> <p>1. Le varianti urbanistiche al presente P.R.G., ed i piani attuativi, saranno comunicati al competente ufficio per valutare eventuali variazioni al Piano di Protezione Civile vigente.</p>  |

**7. Modifiche ad alcune prescrizioni vigenti ed inserimento di nuove prescrizioni contenute nell'allegato "A".**

In particolare, le modifiche riguardano le prescrizioni numero 6, 7, 8, 9, 13, 15, 52, 64 e quelle dal n. 89 al n. 97.

| NTA vigenti  | NTA proposta di variante  |
|--|---|
| <p>PRESCRIZIONE N° 6:</p> <p>a) È da considerarsi prescrittiva la delimitazione delle aree destinate ad insediamenti residenziali, mentre tutte le altre porzioni di territorio dovranno essere cedute quali spazi pubblici.</p> <p>b) La potenzialità edificatoria è riportata nella non definita in sede di approvazione del P.R.G., deve derivare dai parametri riportati in "Tabella A". e desunti dalla cartografia.</p> <p>c) Si prescrive altresì che nella parte edificabile posta a margine dell'abitato, l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a quella dei fabbricati esistenti, fatte salve le previsioni di cui alla "Tabella A".</p> <p>PRESCRIZIONE N° 7:</p> <p>a) Al fine di garantire l'accesso, si prescrive a carico dell'attuazione del sottocomparto la realizzazione del prolungamento della via Fratelli Cervi dalla via Gulino Placido alla strada di penetrazione del sub-comparto. tratto di strada così come individuato nelle Tavole di PRG. L'accesso al sub-comparto è consentito dal prolungamento della via Fratelli Cervi solamente in via provvisoria, nelle more di attuazione del sub-comparto B.</p> <p>b) Una volta realizzato detto sub-comparto B, si prescrive la chiusura dell'accesso provvisorio sopraccitato ricostituendo l'assetto viario di PRG.</p> <p>PRESCRIZIONE N° 8:</p> <p>a) Si prescrive a carico dell'intero Comparto MR8 (in misura proporzionale alle potenzialità edificatorie dei due sub-comparti A e B) la realizzazione del prolungamento della via Fratelli Cervi fino alla via Gulino Placido, ivi compresa la realizzazione del ponticello sul Fosso Taccone.</p> <p>b) In caso di attivazione di uno solo dei sub-comparti (o di insufficiente concomitanza nella).</p> <p>c) Attivazione dei due sub-comparti si prescrive il versamento in danaro all'Amministrazione Comunale relativo alla quota di spettanza, al fine di realizzare il tratto stradale ed il ponticello, così come sopra disposto.</p> <p>PRESCRIZIONE N° 9:</p> <p>a) A realizzazione avvenuta delle opere di infrastrutturazione viaria del sub-comparto è fatto obbligo di dare corso alla PRESCRIZIONE N° 7 punto (c).</p> | <p>PRESCRIZIONE N° 6:</p> <p>a) È da considerarsi prescrittiva la delimitazione delle aree destinate ad insediamenti residenziali, mentre tutte le altre porzioni di territorio dovranno essere cedute quali spazi pubblici.</p> <p>b) La potenzialità edificatoria è riportata nella <del>non definita in sede di approvazione del P.R.G., deve derivare dai parametri riportati in "Tabella A". e desunti dalla cartografia.</del></p> <p>c) Si prescrive altresì che nella parte edificabile posta a margine dell'abitato, l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a quella dei fabbricati esistenti, fatte salve le previsioni di cui alla "Tabella A".</p> <p>PRESCRIZIONE N° 7:</p> <p>a) Al fine di garantire l'accesso, si prescrive a carico dell'attuazione del <del>sottocomparto</del> <b>comparto</b> la realizzazione del <del>prolungamento della via Fratelli Cervi dalla via Gulino Placido alla strada di penetrazione del sub-comparto.</del> tratto di strada così come individuato nelle Tavole di PRG. Tale tratto di nuova viabilità dovrà permettere il collegamento tra l'esistente via G. Placido e la nuova viabilità del comparto MR8 che andrà definita nel progetto esecutivo del S.U.E.</p> <p><del>b) L'accesso al sub-comparto è consentito dal prolungamento della via Fratelli Cervi solamente in via provvisoria, nelle more di attuazione del sub-comparto B.</del></p> <p><del>c) Una volta realizzato detto sub-comparto B, si prescrive la chiusura dell'accesso provvisorio sopraccitato ricostituendo l'assetto viario di PRG.</del></p> <p>PRESCRIZIONE N° 8: (Eliminata)</p> <p><del>a) Si prescrive a carico dell'intero Comparto MR8 (in misura proporzionale alle potenzialità edificatorie dei due sub-comparti A e B) la realizzazione del prolungamento della via Fratelli Cervi fino alla via Gulino Placido, ivi compresa la realizzazione del ponticello sul Fosso Taccone.</del></p> <p><del>b) In caso di attivazione di uno solo dei sub-comparti (o di insufficiente concomitanza nella).</del></p> <p><del>c) Attivazione dei due sub-comparti All'attivazione del Comparto MR 8 si prescrive il versamento in danaro all'Amministrazione Comunale relativo alla quota di spettanza, al fine di realizzare il tratto stradale ed il ponticello, così come sopra disposto.</del></p> <p>PRESCRIZIONE N° 9: (Eliminata)</p> <p><del>a) A realizzazione avvenuta delle opere di infrastrutturazione viaria del sub-comparto è fatto obbligo di dare corso alla PRESCRIZIONE N° 7 punto (c).</del></p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>PRESCRIZIONE N° 13:</p> <p>a) In sede di redazione del S.U.E. si prescrive che il 50% della St sia destinata a strade e parcheggi pubblici e sia localizzata dove indicato nelle Tavole di PRG.</p> <p>PRESCRIZIONE N° 15:</p> <p>a) Per la Zona G2 (Art. 6.11.2 delle N.T.A.), con St pari a 11.500 m<sup>2</sup>, sono consentiti gli usi di cui all'Art. 6.11 delle N.T.A.</p> <p>b) La potenzialità edificatoria minima prevista per tale Zona G2 è pari al 25% di quella complessiva prevista per l'intero Comparto.</p> <p>c) In sede di attuazione del S.U.E. non è consentita la edificazione tra la strada di PRG ed il Fosso Taccone.</p> <p>PRESCRIZIONE N° 52:</p> <p>a) Superficie per standards urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comparto 1T: 8.000 m<sup>2</sup></li> <li>- Comparto 9M: 9.790 m<sup>2</sup></li> <li>- Comparto 10M: 4.700 m<sup>2</sup></li> <li>- Comparto 4M: 20.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>PRESCRIZIONE N° 64:</p> <p>a) Il S.U.E. dovrà garantire la continuità della viabilità interna dell'abitato (Via Volta - Via Telleria).</p> | <p>PRESCRIZIONE N° 13: (Eliminata)</p> <p><del>a) In sede di redazione del S.U.E. si prescrive che il 50% della St sia destinata a strade e parcheggi pubblici e sia localizzata dove indicato nelle Tavole di PRG.</del></p> <p>PRESCRIZIONE N° 15:</p> <p><del>a) Per la Zona G2 (Art. 6.11.2 delle N.T.A.), con St pari a 11.500 m<sup>2</sup>, sono consentiti gli usi di cui all'Art. 6.11 delle N.T.A.</del></p> <p><del>b) La potenzialità edificatoria minima prevista per tale Zona G2 è pari al 25% di quella complessiva prevista per l'intero Comparto.</del></p> <p>a) In sede di attuazione del S.U.E. non è consentita la edificazione tra la strada di PRG ed il Fosso Taccone.</p> <p>PRESCRIZIONE N° 52:</p> <p>a) Superficie per standards urbanistici</p> <p><del>— Comparto 1T: 8.000 m<sup>2</sup></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comparto 9M: 9.790 m<sup>2</sup></li> <li>- Comparto 10M: 4.700 m<sup>2</sup></li> <li>- Comparto 4M: 20.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>PRESCRIZIONE N° 64: (Eliminata)</p> <p><del>a) Il S.U.E. dovrà garantire la continuità della viabilità interna dell'abitato (Via Volta - Via Telleria).</del></p> <p>PRESCRIZIONE N° 82: (Eliminata)</p> <p><del>a) L'area compresa tra i 10,00 m e i 20 m dal limite della Strada Provinciale 423 sarà adibita ad edificazione obbligatoria quale vano interrato, la cui destinazione sarà esclusivamente a parcheggi.</del></p> <p>PRESCRIZIONE N° 89:</p> <p>a) La viabilità interna al Comparto 12B dovrà essere progettata prevedendo tre accessi distinti dalle vie Papa Giovanni XXIII, G. Pascoli e A. Gramsci;</p> <p>b) Ai fini della valorizzazione paesaggistica e della salvaguardia del torrente Apsa è prescrittiva la realizzazione di un'area a verde attrezzato di circa 10.056 mq indicata nella cartografia di PRG con la sigla Cv e la sua relativa cessione al Comune assieme alle aree di urbanizzazione da realizzare a carico dei proprietari lottizzanti.</p> <p>c) Lo scarico in pubblica fognatura delle acque reflue nell'esistente collettore che passa lungo la via Papa Giovanni XXIII, sarà possibile quando la località sarà collettata all'impianto di depurazione di Montecchio solo nel momento in cui il suo ampliamento sarà entrato in esercizio. Il collegamento all'esistente condotta del gas metano posta su via Gramsci sarà possibile attraverso una sua estensione e chiusura ad anello con la rete limitrofa. Relativamente alle acque meteoriche, queste potranno essere convogliate e scaricate sul fiume Foglia. La condotta idrica in esercizio ubicata all'incrocio tra via Pascoli e Via Dante Alighieri dovrà essere estesa con rifacimenti di tratti esistenti e chiusa ad anello con le reti limitrofe all'area.</p> |
|---|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>d) Si ritiene compatibile, sull'ambito ricadente all'interno della tutela integrale del corso d'acqua di cui al PPAR, in alternativa allo stralcio della previsione urbanistica, la destinazione a verde pubblico senza capacità edificatoria, come standard aggiuntivo.</p> <p>e) Sull'intero comparto, compresa la viabilità, andrà realizzato un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori (rete fognaria o reticolo idrografico superficiale), evitando dispersioni incontrollate in corrispondenza dell'ambito fluviale.</p> <p>f) Oltre alle indicazioni di ordine generale riportate all'articolo 4.10 delle presenti NTA, la porzione dell'area a destinazione "Cv" interferente con l'ambito di tutela integrale del Torrente Apsa, andrà destinata esclusivamente a verde pubblico senza capacità edificatoria e computata come standard aggiuntivo del comparto 12B.</p> <p><b>PRESCRIZIONE N° 90</b></p> <p>a) In fase attuativa del Comparto attraverso S.U.E. dovrà essere stipulata apposita Convenzione la quale dovrà contenere al suo interno l'obbligo, per il lottizzante, di cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale i terreni che ricadono all'interno delle "Zone ad uso agricolo E1 di salvaguardia idrologica a inedificabilità assoluta", così come individuate nelle cartografie di PRG. Tale indicazione risulta essere vincolante al fine della trasformazione del Comparto edificatorio;</p> <p>b) Le aree destinate a standards urbanistici non possono essere collocate nelle Zone E1.</p> <p><b>PRESCRIZIONE N° 91:</b></p> <p>a) Nella Zona F1 dovrà essere realizzato a cura deo lottizzanti un pistodromo per Mountain Bike da cedere con le opere di urbanizzazione.</p> <p><b>PRESCRIZIONE N° 92</b></p> <p>a) Relativamente al progetto del verde, in aggiunta con quanto già prescritto per le aree a standard adibite a verde pubblico dall'art. 6.5, comma 4, delle NTA, dovrà essere realizzata una fascia a verde extra standard, lungo tutto il lato della zona edificabile verso il fiume, piantumata con essenze autoctone (preferibilmente formata da filari di leccio, carpino bianco e arbusti al piede), in modo fitto e compatto, al fine di realizzare una barriera di massa boschiva, avente lo scopo di arginare l'impatto delle costruzioni e graduare il passaggio dal costruito alle aree agricole e alla fascia di verde ripariale.</p> <p>b) Il verde destinato a standard dovrà essere localizzato fra i lotti costruiti, al fine di spezzare la continuità degli edifici con zone alberate e godibili per lo svago e la socializzazione dei residenti.</p> <p>c) In sede di progettazione di dettaglio dovrà essere posta particolare attenzione all'impatto visivo degli edifici visti dal fiume: in tal senso le nuove costruzioni dovranno porsi in rapporto armonioso con le forme del paesaggio circostante. I volumi e la composizione architettonica dei manufatti dovranno assecondare la morfologia del terreno, preferendo forme semplici, definite, prive di sporgenze o</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>rientranze ingiustificate e facendo particolare attenzione all'uso dei materiali e delle finiture. Eventuali muri di sostegno o di recinzione verso il fiume dovranno essere rifiniti con materiali naturali (possibilmente pietra o mattone) o tinteggiati e schermati con elementi arborei o arbustivi.</p> <p>d) L'altezza massima degli edifici dovrà essere ridotta a un massimo di n. 2 piani utili, ovvero a 7,50 mt, eccetto che per la prima fila di edifici prospettanti su via Mozart, che potranno avere un piano in più, per un'altezza massima di 10,50 mt.</p> <p>e) Eventuali rampe per l'accesso ai piani interrati dovranno essere posizionate lato monte.</p> <p><b>PRESCRIZIONE N° 93</b></p> <p>a) Sono a carico del lottizzante gli interventi di allaccio e/o potenziamento alle reti esistenti impiantistiche e dei sottoservizi.</p> <p>b) Relativamente al Comparto MR16 si ricorda che durante la trasformazione dell'area si dovrà porre particolare attenzione ai collettori fognari esistenti che attraversano l'area i quali dovranno pertanto essere salvaguardati, modificati o ristrutturati. Sarà inoltre necessario potenziare il collettore a valle del Comparto (lato fiume Foglia) fino all'impianto di depurazione; lo scarico in pubblica fognatura delle acque reflue, sarà possibile quando sarà entrato in esercizio l'ampliamento dell'impianto di depurazione di Montecchio. Il collegamento al servizio di gas metano è garantito dall'esistente condotta in media pressione posta lungo via Mozart, tratto antistante l'area. La condotta idrica in esercizio ubicata in prossimità della rotatoria stradale tra via Mozart e via XXV Aprile dovrà essere estesa e chiusa ad anello con le reti limitrofe all'area.</p> <p><b>PRESCRIZIONE N° 94 (Eliminata)</b></p> <p><del>a) Il piano attuativo dovrà essere corredato da un progetto specifico di bonifica e di riqualificazione ambientale esteso a tutta l'area del comparto, compresa la Zona E1, la cui esecuzione sarà vincolante ai fini della nuova edificazione.</del></p> <p><del>b) L'area identificata nelle tavole di piano con la sigla "Cv" (verde di standard), individuata all'interno del comparto e interessata dalla fascia di tutela integrale del fiume Foglia, dovrà essere considerata come standard aggiuntivo, ovvero non potrà rientrare nel conteggio della dotazione minima degli standard di verde attrezzato a servizio della zona previsti dall'art. 3.6.5. delle NTA</del></p> <p><del>b) Dovrà essere posta particolare attenzione all'impatto visivo degli edifici visti dal fiume; eventuali muri di sostegno dei piazzali dovranno essere nascosti mediante riparti di terreno vegetati, al fine di raccordare il piano d'imposta della zona edificabile con la Zona E1. In ogni caso dovrà essere posta particolare attenzione alla minimizzazione dell'impatto visivo dei reinterri di modifica dell'altimetria attuale dei terreni. Pertanto, le linee di raccordo tra i nuovi piani e le quote originarie dovranno tendenzialmente acquisire la minima pendenza possibile.</del></p> <p><del>c) Lo scarico in pubblica fognatura delle acque reflue nella rete esistente intorno all'area, sarà possibile quando sarà entrato in esercizio l'ampliamento dell'impianto di depurazione di Montecchio. Il collegamento al servizio di gas metano è garantito dall'esistente condotta in media</del></p> |
|--|--|

~~pressione posta lungo via dell'Artigianato, che andrà chiusa ad anello con quella esistente su via Mazzini. Le necessità di consumi idrici del nuovo comparto potrebbero comportare la necessità di estendere la condotta esistente in prossimità dell'incrocio tra le vie Mazzini, Sardegna e Madonna dell'Arena.~~

**PRESCRIZIONE N° 95:**

- a) L'area identificata nelle tavole di piano con la sigla "Cv" (verde di standard), individuata all'interno del comparto e interessata dalla fascia di rispetto degli elettrodotti, dovrà essere considerata come standard aggiuntivo, ovvero non potrà rientrare nel conteggio della dotazione minima degli standard di verde attrezzato a servizio della zona previsti dall'art. 3.6.5. delle NTA;
- b) Nella zona identificata nelle tavole di piano con la sigla "Cv", che ricade all'interno dell'area di prima approssimazione degli elettrodotti di alta tensione, sono vietate destinazioni d'uso che prevedono permanenze prolungate;
- c) La zona ovest del comparto è attraversata da una linea elettrodotto aerea di media tensione per la quale, ai sensi del 29/05/2008, può essere garantito l'obiettivo di qualità di  $3\mu T$  ad una distanza superiore a 6 metri dall'asse dell'elettrodotto. Pertanto la destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario e ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore al giorno, è possibile solo se la linea in media tensione che attraversa il comparto verrà interrata o spostata o se qualunque destinazione con permanenza prolungata avverrà ad una distanza superiore a 6 metri dall'elettrodotto in media tensione.
- d) L'attuazione delle nuove previsioni sarà subordinata all'attivazione del collegamento infrastrutturale del depuratore di Mulino Ruggeri al depuratore di Montecchio. I lottizzanti dovranno comunque realizzare le opere di convogliamento delle acque nere e bianche e collettarle alle opere già realizzate dal comparto 11M, previa apposita verifica delle reali capacità ricettive.

**PRESCRIZIONE N° 96**

- a) 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.

**PRESCRIZIONE N° 97**

- a) L'attuazione delle nuove previsioni sarà subordinata alla realizzazione di una fascia di verde pubblico piantumata di separazione, tra la zona C del comparto M8 e la confinante Zona D1 ad uso produttivo di conservazione volumetrica, avente un effetto di barriera visiva e frangimurora ed una funzione di implementazione della rete ecologica in ambito urbano in connessione con il vicino fosso del Taccone. Tale fascia a verde dovrà avere una larghezza

|  |   |
|--|---|
|  | <p>minima di 20 metri e svilupparsi lungo tutto il confine con la Zona D1, connettendosi anche alla Zona F1 posta a nord del comparto e dovrà essere realizzata secondo le disposizioni previste dall'art. 6.5, comma 4 delle vigenti NTA.</p> <p>b) Oltre al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate all'art. 4.10 delle presenti NTA, dovrà essere comunque garantita nel tempo la periodica pulizia e manutenzione del Torrente Taccone nel tratto d'interesse, affinché non si manifestino restringimento e/o occlusioni, a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.</p> <p><b>PRESCRIZIONE N° 98</b></p> <p>a) La località di 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 gas pubblica.</p> <p>b) Oltre alle indicazioni di ordine generale riportate all'art. 4.10 delle Presenti NTA, la trasformazione urbanistica relativa al Comparto 2MC è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per la progettazione degli interventi sulla zona in esame andrà sviluppato uno studio geologico - geomorfologico - geotecnico, esteso all'intera area di comparto ed al versante sottostante, supportato da indagini geognostiche, con eventuali prove in sito ed in laboratorio, secondo la vigente normativa e NTC 2018.</li> <li>- Tenuto conto che lo studio di microzonazione sismica del Comune di Vallefoglia identifica sull'ambito in cui ricade l'area D9.a destinata alla edificazione una zona soggetta ad amplificazione sismica locale, si rappresenta la necessità di procedere alla definizione dell'azione sismica di progetto, attraverso il calcolo dell'effetto della risposta sismica locale, che andrà valutata mediante specifiche analisi, da eseguire con le modalità indicate nel § 7.11.3 delle N.T.C. 2018.</li> <li>- Andrà inoltre verificata la stabilità delle zone di scarpata ad elevata pendenza che raccordano il parcheggio attuale in sommità con il pendio sottostante, mediante puntuali analisi sui profili attuali e di progetto maggiormente critici, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, in applicazione delle NTC 2018. In base agli esiti di dette verifiche andranno previsti all'occorrenza interventi di consolidamento/contenimento sulle zone a maggior pendenza, per garantire sull'area sommitale adeguate condizioni di stabilità a lungo termine.</li> <li>- In ogni caso le porzioni del comparto con pendenze superiori al 30%, determinate mediante rilievo topografico, andranno adibite esclusivamente a verde, provvedendo alla realizzazione una capillare rete di regimazione (fossi, canalette, ecc...) e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, evitando il ruscellamento selvaggio delle stesse lungo il pendio.</li> <li>- Si dovranno evitare sensibili alterazioni dell'attuale profilo morfologico della zona minimizzando sterri e riporti, che comunque per altezze superiori a 1,50 m</li> </ul> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>andranno sostenuti con adeguate opere di contenimento drenate a tergo o ricorrendo, laddove ritenute efficaci, all'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica.</p> |
|--|---|

**8. Inserimento di nuove prescrizioni contenute nell'allegato "B".**  
 Prescrizioni numero 7, 8 e 99.

| NTA vigenti | NTA proposta di variante  |
|-------------|---|
|             | <p><b>PRESCRIZIONE N° 7:</b></p> <p>a) Gli eventuali nuovi interventi permessi all'interno della zona in cui insiste l'edificio dovranno mantenere le superfici permeabili esistenti per una quota non inferiore al 70%. Si dovrà inoltre conservare la vegetazione esistente, ad eccezione delle essenze infestanti, al fine di preservare il valore di connessione con la rete ecologica del corso d'acqua e il miglioramento della qualità dell'aria.</p> <p>b) Lo scarico in pubblica fognatura delle acque reflue nell'esistente collettore che passa antistante all'area lungo la via Mazzini, sarà possibile quando l'ampliamento dell'impianto di depurazione di Montecchio sarà entrato in esercizio. La zona risulta essere servita da una linea di gas metano in media pressione esistente lungo la via Mazzini. Relativamente alle acque meteoriche, queste potranno essere convogliate e scaricate nel limitrofo corso d'acqua fosso del Taccone. La realizzazione dell'intervento comporta la necessità di potenziare l'esistente linea del servizio idrico che passa lungo la via Mazzini, dal civico n. 69 fino all'incrocio con via della Produzione.</p> <p><b>PRESCRIZIONE N° 8:</b></p> <p>a) Gli interventi ammessi potranno essere realizzati attraverso il rilascio di apposito titolo abilitativo subordinato alla formazione di un piano di recupero da approvare secondo le procedure disciplinate dagli articoli 27 e 28 dalla Legge n. 457/1978.</p> <p><b>PRESCRIZIONE N° 99</b></p> <p>a) Oltre alle indicazioni di ordine generale riportate all'articolo 4.10 delle presenti NTA, la porzione dell'area a destinazione "Cv" interferente con l'ambito di tutela integrale del fiume Foglia, nella sua configurazione rideterminata in riduzione, andrà destinata esclusivamente a verde pubblico e computata come standard aggiuntivo del comparto MR4.</p> |