



COMUNE DI MONTEFELCINO

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE



RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

(VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI
DELL' ART. 12 DEL D.LGS. 152/06 E D.LGS. 4/2008)

Oggetto

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

C

Progetto

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHH. M. AMADEI – F. CAVERNI – A. GORI

ING. EDILE ARCH. F. AMADEI

Via Alavolini n. 6 – 61032 FANO (PU) – Tel. 0721/1920810 – amadeicavernigori@gmail.com

Data

Novembre 2017

COMUNE DI MONTEFELCINO
VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE
(VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI
DELL' ART. 12 DEL D. LGS 152/06 E D.LGS 42/2008)

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STUDIO DI ARCHITETTURA ARCHH M. AMADEI F. CAVERNI A. GORI
ING. F. AMADEI
VIA ALAVOLINI 6 - 61032 F A N O (PU) - 0721/1920810

Note esplicative

La presente Variante Parziale al PRG comporta alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare vengono modificati i seguenti articoli:

- Art. 39 - Zona B1 residenziale di completamento
- Art. 45 - Zona C4 residenziale di espansione privata
- Art. 46 - Zona C5 residenziale di espansione mista
- Art. 50 - Zona H2 espansione turistica

Viene soppresso il seguente articolo:

- Art. 57 – Zona G3 tecnico-distributiva di espansione

Viene aggiunto il seguente articolo:

- Art. 87 – Interventi edilizi minori

In questo testo vengono riportati gli articoli delle NTA che vengono modificati e quelli aggiunti al testo in vigore.

Art. 39 Zona B1 residenziale di completamento

Le zone residenziali di completamento B1 comprendono le zone già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate, così come definite alla lettera B) dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

In dette zone sono consentite nuove edificazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ristrutturazioni secondo le destinazioni di cui al precedente art. (...) 38¹.

Il piano si attua con intervento edilizio diretto

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

If = 1.5 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00 – è consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti limitrofi

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

(.....) $Np = 2^2$

Ip = 60 piante/Ha

IPE= 25%

In tutte le zone B, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, nel caso di destinazioni non residenziali dovranno essere previste le dotazioni di spazi di sosta di uso pubblico pari al 20% della S.U.L.³ per le ristrutturazioni e al 35% della S.U.L.⁴ per le nuove costruzioni.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, nonché nei casi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che prevedano aumento delle unità immobiliari è richiesta una dotazione

¹ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

² Come modificato da delibera G.P. del 19/02/09

³ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

⁴ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

di standard a parcheggio privati che garantisca due posti auto ad alloggio da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali.

~~La zona di completamento individuata nella tavola di piano n. 7.1 “Carta delle destinazioni di Zona” località “Ponte degli Alberi”, interposta fra il corso d’acqua denominato fosso degli Alberi, in corrispondenza di un’opera di presa Enel e la Via Rossini (individuata cartograficamente con una perimetrazione ed un’asterisco), è posta a quote prossime al corso d’acqua e sensibilmente inferiori alla strada che la delimita, pertanto soggetta al rischio di esondabilità. Attualmente, in attesa di eventuali opere di arginatura del corso d’acqua, si ritiene compatibile con la pericolosità della zona la sola conservazione del patrimonio edilizio esistente, considerando il ricorso ad adeguate misure di mitigazione.⁵~~

Nella zona di completamento individuata nella tavola di piano n. 7.1 “Carta delle destinazioni di Zona” località “Ponte degli Alberi” con la “Variante 11.2” gli interventi di nuova costruzione e le ricostruzioni potranno essere realizzati solo se posti con il piano di calpestio a quota non inferiore a quelle di allagamento e realizzati su pilotis;
le superfici esterne e quelle poste sotto il piano a pilotis potranno essere destinate a parcheggio privato nella misura massima di 1mq/10mc;
la porzione sotto i pilotis dovrà risultare sgombra da qualsiasi manufatto ed elemento fisso, se non per i vani strettamente necessari per i collegamenti verticali;
nel computo dell’ indice non sono considerate le porzioni poste nel piano terra a pilotis;

⁵ Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

nell' esigenza di realizzare setti per ragioni sismiche, questi dovranno essere posti in modo tale da non impedire il deflusso delle acque;

gli impianti elettrici saranno posti a quota superiore a quella della quota di allagamento o inseriti in contenitori a tenuta stagna certificati per tenuta a battente d'acqua;

dovranno essere adottate delle misure specifiche per ottenere un' adeguata resistenza delle strutture alle situazioni di battente d'acqua e dovranno essere altresì adottate adeguate misure di difesa delle fondazioni superficiali contro le erosioni e le variazioni di pressione idrostatiche indotte dagli allagamenti;

Art. 45 Zona C4 residenziale di espansione privata

Le zone residenziali di nuova espansione comprendono le zone non ancora urbanizzate e non ancora edificate e nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alla lettera B) dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968.

L'attuazione del piano avviene mediante piano di attuazione di iniziativa privata.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 78 delle presenti NTA.

La destinazione d'uso è residenziale con possibilità di altri usi secondo quanto disposto all'art. 38 delle presenti norme.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

$I_t = 0.8 \text{ mc/mq}$

$D_s =$ distanza minima ml. 5.00

$D_c =$ distanza minima ml. 5.00

$D_f =$ distanza minima ml. 10.00

$H_{\text{Max}} = 7.50 \text{ ml.}$

$I_p = 60 \text{ p/ha}$

$IPE = 25\%$

Possono essere ammessi valori inferiori di quelli previsti per la distanza dalle strade (D_s) e per la distanza dai confini (D_c) qualora gli edifici siano oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

La dotazione di standard per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 34 mq/ab (salvo diverso dimensionamento stabilito dalle singole schede di progetto) di cui:
mq. 12 parcheggio

mq. 12 verde

mq. 10 attrezzature collettive

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio e *di quelle a verde secondo quanto previsto dalla L.R. 34/92*, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard ad (...) ⁶ attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

Nell'ambito del Piano Attuativo dovrà essere predisposto un dettagliato piano del verde.

Le due aree di espansione individuate nella Tavola 7.1V "Ponte degli Alberi – Sterpeti" con la numerazione 15V e 16V dovranno contribuire in quota parte, proporzionale alla capacità edificatoria di ciascun comparto, alla realizzazione della strada di accesso dalla Strada Flaminia come prevista dal PRG.

Il presente piano individua una scheda progetto che in relazione alla destinazione di zona e al contesto territoriale in cui si colloca sviluppa una specifica proposta progettuale.

La scheda è definita nella seguente tavola:

S1 — ~~Zona residenziale di nuova espansione—Montefelcino~~

S2 – Zona residenziale di nuova espansione– Villapalombara

*L'area che compare nella tavola di Piano n. 2.1 "Carta delle destinazioni di zona" località "Borgo Nuovo" si prescrive che sia opportuno mantenere con le future strutture una adeguata distanza dalle scarpate stradali, per evitare possibili effetti negativi sulla loro stabilità.*⁷

⁶ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

⁷ Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

L'area che compare nella tavola di Piano n. 6.1 "Carta delle destinazioni di zona" località "Monteguiduccio" è lambita lungo il confine di valle da un fosso non denominato che confluisce nell'attraversamento della strada sottostante. Giacché attualmente il fosso risulta in alcuni tratti addirittura irrintracciabile sul terreno, quando non ostruito dalla vegetazione, si condiziona l'attuazione dell'area al ripristino della funzionalità idraulica del fosso con la realizzazione di un'adeguata sezione di deflusso, verificando inoltre l'idoneità all'attraversamento di valle.

Il progetto di sistemazione del fosso andrà comunque valutato in sede di strumento attuativo, di cui si considera parte integrante. Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche si individuano inoltre le seguenti prescrizioni:

- A tutela del fosso andrà individuata una zona di rispetto in edificabile e possibilmente accessibile della larghezza non inferiore a 10 metri, misurata dal ciglio di sponda, da destinare a verde.*
- Per la sistemazione dell'area si dovranno evitare significative movimentazione di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, verificando sempre puntualmente la necessità di presidiarli con idonee opere di contenimento drenante.*
- A supporto dello strumento attuativo andrà prodotto uno specifico studio geologico-geotecnico che contempli una campagna geognostica, prove in situ ed in laboratorio, volto alla corretta definizione litostratigrafia e fisica dei terreni interessati. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità nello stato di progetto con previsti sovraccarichi, sia in condizioni statiche che dinamiche.*
- L'intera area andrà dotata di un idoneo ed efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde, evitando interferenze con i terreni e le strutture di fondazione.⁸*

⁸ Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

SCHEDA S1

Per l'area individuata dal P.R.G. a Montefelcino, lungo la strada provinciale per S. Angelo in Lizzola gli indici urbanistici da osservare sono:

~~$I_t = 0.8 \text{ mc/mq}$~~

~~$D_s = \text{distanza minima ml. } 5.00$~~

~~$D_c = \text{distanza minima ml. } 5.00$~~

~~$D_f = \text{distanza minima ml. } 10.00$~~

~~$H_{\text{Max}} = 7.50 \text{ ml.}$~~

~~$I_p = 60 \text{ p/ha}$~~

~~$IPE = 25\%$~~

~~La dotazione di standard per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è quella definita nella scheda progetto ed è di $mq \ 6.515$ (pari a $35,60 \text{ mq/ab}$) di cui:
 $mq \ 2.225$ (pari a $12,16 \text{ mq/ab}$) destinati a verde
 $mq \ 4.290$ (pari a $23,44 \text{ mq/ab}$) destinati a parcheggio
La scheda definisce inoltre una quota di standard aggiuntivi destinati a parcheggi, individuati all'interno della fascia di rispetto stradale, per una quota pari a $mq \ 6.065$ (pari a $33,14 \text{ mq/ab}$).⁹~~

Hanno carattere vincolante per la redazione del Piano di Attuazione:
~~La localizzazione delle aree destinate a parcheggio (quota standard e quota standard aggiuntivi)¹⁰ che dovranno essere ubicate nella fascia prossima alla strada provinciale. Le aree a parcheggio andranno realizzate utilizzando pavimentazioni permeabili tipo grigliato e dovranno essere adeguatamente piantumate.~~

⁹ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

¹⁰ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

- ~~— La individuazione di una zona a verde pubblico in posizione centrale e di dimensione non inferiore al 50% della superficie complessiva da destinare a verde.~~
- ~~— La individuazione dell' accesso all'area~~
- ~~— In fase di redazione del piano attuativo dovrà inoltre essere valutata, con l'amministrazione provinciale competente, la possibilità di realizzare una rotatoria nel punto di innesto tra la nuova strada di lottizzazione e la strada provinciale. Tale intervento risulterà a carico dei lottizzanti.¹¹~~

~~Hanno valore indicativo tutte le altre previsioni ivi compresa la definizione dei lotti.~~

~~Hanno carattere vincolante per la redazione del piano di Attuazione le seguenti prescrizioni:~~

- ~~— A corredo dello strumento attuativo andrà redatto un puntuale studio geologico-geotecnico basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ ed in laboratorio, teso a definire un preciso modello litostratigrafico e fisico dei terreni interessati. Andrà inoltre rilevata la presenza di eventuali acque nei terreni.~~
- ~~— L'intera area andrà dotata di un adeguato ed efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, comprese quelle raccolte dalla infrastruttura viaria e del versante a monte. Le acque andranno quindi canalizzate e smaltite in idonei ricettori a debita distanza dall'area da urbanizzare, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e con le strutture di progetto.~~
- ~~— Andranno evitate rilevanti movimentazioni di terreno, limitando sbancamenti e riporti.~~
- ~~— Compatibilmente con le particolari esigenze dei soggetti interessati si invita a valutare con attenzione l'eventualità di destinare all'edificazione la porzione alta dell'area, caratterizzata da migliori condizioni geomorfologiche.¹²~~

¹¹ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

¹² Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

SCHEDA S2

Per l' area individuata dal P.R.G. a Villa Palombara, con accesso da Viale Michelangelo, gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.8 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= 7.50 ml.

Ip= 60 p/ha

IPE= 25%

La dotazione di standard per l' urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è quella definita nella scheda progetto ed è di mq 2.370 (pari a 49,37 mq/ab) di cui:

mq 1.510 (pari a 31,46 mq/ab) destinati a verde

mq 860 (pari a 17,91 mq/ab)¹³ destinati a parcheggio

Hanno carattere vincolante per la redazione del Piano di Attuazione:

- La localizzazione dell' area da destinare a verde e/o piazza pubblico che dovrà essere in continuità con la zona verde/sportiva adiacente.
- Nella definizione del Piano Attuativo almeno il 25% della capacità edificatoria andrà destinato ad attività di tipo commerciale e direzionale da ubicarsi tra la strada provinciale e la zona verde/piazza interna al comparto.

Hanno valore indicativo tutte le altre previsioni ivi compresa la definizione dei lotti.

¹³ Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

L' approvazione dello strumento attuativo sarà condizionato dal parere della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche in riferimento all'eventuale presenza di reperti archeologici.

L'area risulta delimitata da un lato da una scarpata fluviale di rilevante entità, dal ciglio della quale dovrà essere mantenuto un margine di rispetto inedificabile di almeno 15 metri. Tale ambito inedificabile si intende dal ciglio della medesima scarpata fluviale alla adiacente zona a verde pubblico attrezzato (F2).¹⁴

Tale ambito, così come individuato nella tavola di piano sarà destinato a verde pubblico.¹⁵

¹⁴ Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

¹⁵ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

Art. 46 Zona C5 residenziale di espansione mista

Le zone C5 sono zone residenziali di espansione miste da attuare con piano unitario, di iniziativa privata, esteso all'intera area.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 78 delle presenti NTA.

La cubatura realizzabile nel piano attuativo dovrà essere ripartito per il 15% a zona P.E.E.P. che potrà essere realizzata anche mediante interventi di edilizia convenzionata e per il restante 85% ad edilizia di iniziativa privata.

Le destinazioni d'uso ammesse per la zona privata sono quelle previste all'art. 38 delle presenti norme.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

$I_t = 0.8 \text{ mc/mq}$

$D_s = \text{distanza minima ml. } 5.00$

$D_c = \text{distanza minima ml. } 5.00$

$D_f = \text{distanza minima ml. } 10.00$

$H_{\text{Max}} = 7.50 \text{ ml.}$

$I_p = 60 \text{ p/ha}$

$IPE = 25\%$

La dotazione di standards per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 34 mq/ab (salvo diverso dimensionamento stabilito dalle singole schede di progetto) di cui:

mq. 12 parcheggio

mq. 12 verde

mq. 10 attrezzature collettive

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio e di quelle a verde secondo quanto previsto dalla L.R. 34/92, è data

facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a (...)¹⁶ attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

Il presente piano individua una scheda progetto che in relazione alla destinazione di zona e al contesto territoriale in cui si collocano sviluppano una specifica proposta progettuale.

Nell'ambito del Piano Attuativo dovrà essere predisposto un dettagliato piano del verde.

(...)¹⁷

Per l'area che compare nella tavola di Piano n. 1.1 "Carta delle destinazioni di zona" località "Montefelcino" si individua una fascia inedificabile della profondità di 10 ml dal limite del comparto, nella zona a monte, da destinarsi a verde.

L'urbanizzazione dell'area sarà subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- A corredo dello strumento attuativo andrà redatto un puntuale studio geologico-geotecnico basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ ed in laboratorio, teso a definire un preciso modello litostratigrafico e fisico dei terreni interessati. Andrà inoltre rilevata la presenza di eventuali acque nei terreni.*
- Destinare preferibilmente alla edificazione la zona alta del comparto che offre migliori condizioni di affidabilità statica.*
- La fascia ritenuta in edificabile lungo un tratto al confine di monte, ove andranno evitate significative movimentazioni di terreno, andrà piantumata con essenze vegetali autoctone che con il loro apparato radicale opereranno un netto miglioramento in termini di stabilità, anche in riferimento ai lotti già edificati nelle zone contermini a monte.*

¹⁶ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

¹⁷ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante.

- Per la sistemazione dell'area si dovranno evitare significative movimentazioni di terreno limitando gli sterri ed i riporti e verificando sempre puntualmente la necessità di presidiarli con idonee opere di contenimento drenante.

- Si ritiene di particolare importanza ai fini della stabilità dotare l'intera zona di un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento in idonei ricettori delle acque profonde e superficiali, comprese quelle provenienti dai lotti a monte, evitando dispersioni incontrollate nei terreni a valle.¹⁸

Particolare attenzione dovrà essere riservata allo studio delle tipologie edilizie da adottare ricorrendo a soluzioni a basso impatto volumetrico che prevedano volumi articolati e gradinati, in grado di adattarsi al profilo morfologico del versante.¹⁹

Per l' area individuata in località Ponte degli Alberi/Sterpeti si definisce la necessità di subordinare la realizzazione della nuova zona di espansione residenziale ad una progettazione esecutiva che affronti e risolva le problematiche per ogni singolo comparto relativa all'adeguamento dell'impianto fognario, alla regimazione delle acque meteoriche, alla verifica della sostenibilità delle risorse idriche in stretta collaborazione con l'Azienda Megas che con nota del 20 dicembre 2006 ha evidenziato la necessità di attivare, contestualmente all'attuazione dei comparti di espansione previsti dal presente P.R.G. specifici programmi di potenziamento delle reti tecnologiche.

Si evidenzia inoltre che l'ambito territoriale interessato dalle zone di espansione urbanistica in località Ponte degli Alberi/Sterpeti è gravato da problematiche di ordine idrogeologico-idraulico, pertanto ancor prima di dare attuazione alle nuove previsioni urbanistiche occorra procedere come segue:

¹⁸ Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

¹⁹ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

- Provvedere alla redazione di una specifica carta idrogeologica della zona mediante rilievo dei corsi d'acqua esistenti, così come di tutte le varie criticità presenti che andranno analizzate e relazionate puntualmente. Necessaria la ricostruzione morfo-idro-dinamica evolutiva spazio-temporale della zona.

- Partendo dall'esame del territorio e delle sue modificazioni nel tempo ed elaborando studi idraulici appropriati sul tericolo idrografico superficiale, andranno individuate soluzioni tecniche e interventi volti se non altro a mitigare il rischio attuale, che subirà un sensibile aggravamento a seguito delle significative trasformazioni urbanistiche in progetto.

- Andrà prevista la realizzazione di un adeguato impianto fognario pubblico con condotte separate per acque nere e bianche.

- La depurazione delle acque nere dovrà essere garantita mediante nuovi impianti centralizzati o adeguando gli esistenti, evitando il ricorso a depuratori privati dei singoli lotti. - Si prescrive inoltre la realizzazione di vasche di prima pioggia o di laminazione con dimensioni tali da riuscire a laminare almeno una piena con tempi di ritorno di 50 anni. Le vasche andranno progettate con lo scopo principale di ridurre il pericolo di allagamenti superficiali ed evitare di gravare con le portate in progetto, dovute all'area in trasformazione urbanistica, sulle condizioni spesso già critiche dei corsi d'acqua esistenti e delle fognature.

Le soluzioni progettuali in tal senso andranno in ogni caso preventivamente condivise e d autorizzate dallo scrivente Servizio, nell'ambito dello strumento attuativo relativo alle singole aree.²⁰

La scheda è definita dalle seguenti tavole:

S3V – Zona residenziale di nuova espansione – Ponte degli Alberi -
Sterpeti

SCHEDA S3V

²⁰ Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

La scheda S3V comprende l' area di espansione di Ponte degli Alberi.

Per tale area si prescrive quanto segue:

~~*In fase di redazione dei singoli piani attuativi dei subcomparti 2 e 3 dovrà essere valutata, con l'amministrazione provinciale competente, la possibilità di realizzare una rotatoria nel punto di innesto tra la nuova strada di lottizzazione e la strada provinciale, prevedendo pertanto un sistema infrastrutturale complessivo per entrambe le aree. Tale intervento risulterà a carico dei lottizzanti dei suddetti comparti.*~~

- Il sistema infrastrutturale dovrà essere integrato con un adeguato sistema di percorsi ciclo-pedonali che colleghi le zone a standard e i percorsi esistenti.

- Gli alloggi aventi superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq non potranno superare il 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

- Per tutti i comparti in oggetto Dovrà essere predisposto un piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni e le piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone con diametro di 10 cm. ed impalcate ad un'altezza di almeno 1.50 m dal suolo, da realizzare prima del rilascio delle agibilità degli immobili. La sistemazione a verde sarà computata come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione, nonché idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

*- **Il comparto sarà assoggettato** prima dell'attuazione alla normativa di Valutazione Ambientale Strategica.²¹*

L'attuazione urbanistica dell'area ~~e dei subcomparti~~ è condizionata, fermo restando quanto argomentato al penultimo comma della normativa generale del presente articolo, al rispetto delle seguenti prescrizioni:

²¹ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

- A supporto dello strumento attuativo andrà prodotto uno specifico studio geologico-geotecnico che contempli una adeguata campagna geognostica, prove in situ ed in laboratorio, volto alla corretta definizione litostratigrafia e fisica dei terreni interessati. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità nello stato di progetto con i previsti sovraccarichi, sia in condizioni statiche che dinamiche a breve e lungo termine.
- Per la sistemazione dell'area si dovranno evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, verificando sempre puntualmente la necessità di presidiarli con idonee opere di contenimento drenante.
- L'intera area andrà dotata di un idoneo ed efficiente sistema di regimentazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde, evitando interferenze con i terreni e le strutture di fondazione.
- Lungo il confine di monte del comparto andrà realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato per raccogliere e smaltire le acque provenienti dal versante sovrastante.²²

Sub Comparto Area n.1

Per l' area individuata dal P.R.G. in località Ponte degli Alberi gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.8 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= 7.50 ml.

Ip= 60 p/ha

IPE = 25%

²² Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

La dotazione di standard per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è quella definita nella scheda progetto ed è di mq 18.802 (pari a 55,79 mq/ab) di cui:

mq 8.450 (pari a 25,07 mq/ab) destinati a verde

mq 4.585 (pari a 13,61²³ mq/ab) destinati a parcheggio

mq 5.767 (pari a 17,11 mq/ab) destinati ad area per attrezzature scolastiche

Hanno carattere vincolante per la redazione del Piano di Attuazione:

- L'assetto della viabilità relativo all'asse stradale di collegamento con gli altri comparti (prosecuzione Via Mascagni).
- La localizzazione dell'area da destinare ad attrezzature scolastiche in adiacenza all'altra area esterna al comparto prevista dal PRG.

Hanno valore indicativo tutte le altre previsioni ivi compresa la definizione dei lotti.

La porzione alta del comparto, come indicato nella tavola di piano 7.1 "Carta delle destinazioni di zona" andrà destinata a verde, evitando sostanziali modifiche all'attuale profilo morfologico.²⁴

Sub Comparto Area n. 2

~~Per l'area individuata dal P.R.G. in località Sterpeti gli indici urbanistici da osservare sono:~~

~~It = 0.8 mc/mq~~

~~Ds= distanza minima ml. 5.00~~

~~Dc= distanza minima ml. 5.00~~

~~Df= distanza minima ml. 10.00~~

~~H Max= 7.50 ml.~~

~~Ip= 60 p/ha~~

²³ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

²⁴ Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

IPE = 25%

~~La dotazione di standard per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è quella definita nella scheda progetto di mq 7.455 (pari a 43,09 mq/ab) di cui:
mq 5.640 (pari a 32,60²⁵ mq/ab) destinati a verde
mq 1.815 (pari a 10,49 mq/ab) destinati a parcheggio~~

~~Hanno carattere vincolante per la redazione del Piano di Attuazione:
— L'assetto della viabilità relativo agli assi stradali di collegamento con gli altri comparti e con Via Flaminia.
— La individuazione nell'area da destinare a verde del collegamento pedonale con il Sub Comparto Area n. 3.~~

~~Hanno valore indicativo tutte le altre previsioni ivi compresa la definizione dei lotti.~~

~~Il subcomparto n. 2 è delimitato su un lato dal corso d'acqua demaniale che nel tratto di valle risulta quasi completamente interrato. L'attuazione del comparto sarà subordinata al ripristino della funzione idraulica di detto corso d'acqua fino alla confluenza nel recettore finale adeguando eventuali attraversamenti o tombinamenti che risultassero sottodimensionati. Per il corretto dimensionamento del settore idraulico andrà condotta una puntuale verifica idraulica, considerando portate con tempi di ritorno bisecolari ed eventuali incrementi di portata adottati dalla trasformazione urbanistica proposta.~~

~~Il progetto relativo all'adeguamento del fosso trattato, andrà preventivamente concordato e successivamente autorizzato da questo Servizio, ai sensi del R.D. 523/1904.~~

~~Si prescrive inoltre:~~

~~— Eseguito il ripristino ed adeguamento del fosso del Monte andrà individuata una fascia di rispetto in edificabile e possibilmente~~

²⁵ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

~~accessibile, della larghezza di almeno 10 metri dal ciglio di sponda da destinarsi a verde, fermo restando il rispetto delle distanze minime dalla proprietà demaniale fissate dal R.D. 523/1904.~~

~~—Andrà garantita nel tempo la regolare pulizia e manutenzione del corso d'acqua, in modo che mantenga nel tempo la sua efficienza.²⁶~~

Sub Comparto Area n. 3

~~Per l' area individuata dal P.R.G. in località Sterpeti gli indici urbanistici da osservare sono:~~

~~It = 0.8 mc/mq~~

~~Ds= distanza minima ml. 5.00~~

~~Dc= distanza minima ml. 5.00~~

~~Df= distanza minima ml. 10.00~~

~~H Max= 7.50 ml.~~

~~Ip= 60 p/ha~~

~~IPE = 25%~~

~~La dotazione di standard per l' urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è quella definita nella scheda progetto di mq 11.365 (pari a 40,44 mq/ab) di cui:~~

~~mq 7.269 (pari a 25,86 mq/ab) destinati a verde~~

~~mq 4.096 (pari a 14,58 mq/ab) destinati a parcheggio~~

~~Hanno carattere vincolante per la redazione del Piano di Attuazione:~~

~~— L' assetto della viabilità relativo agli assi stradali di collegamento con gli altri comparti e con Via Flaminia.~~

~~— La localizzazione dell' area destinata a verde pubblico e l'individuazione del collegamento pedonale con il Sub Comparto Area n. 2.~~

²⁶ Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

~~Hanno valore indicativo tutte le altre previsioni ivi compresa la definizione dei lotti.~~

(...)²⁷

²⁷ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

Capo VI – Zone a prevalente destinazione turistico-ricettiva e ricreativa

Art. 49 Zona H1 turistico ricettiva

Sono aree destinate ad attività turistico ricettive le cui destinazioni sono:

- albergo
- residence
- ristorante

Per tali aree è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti ad eccezione di piccoli accessori esterni quali spogliatoi per attrezzature sportive e gazebo che dovranno comunque avere una superficie massima di mq. 150 e altezza massima di ml. 3.00.

Tale incremento volumetrico potrà essere utilizzato anche per ampliamenti della struttura ricettiva esistente con il solo vincolo che non potrà comunque eccedere i 450 mc..

E' consentito il cambio di destinazione d'uso per i fabbricati residenziali esistenti all'interno dell'area al fine di realizzare dependance, mini alloggi funzionalmente autosufficienti.

Per l' area della ex stazione ferroviaria individuata nella Tavola 7.1V come Variante n° 13 sono ammesse anche destinazioni d'uso commerciali per una SUL massima di 150 mq, nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 50 Zona H2 espansione turistica

Sono aree turistico residenziali in località Fontecorniale per la cui attuazione è prevista la redazione di un *unico*²⁸ piano attuativo, di iniziativa privata, (...) *comprendente le due aree individuate dal P.R.G.*²⁹. Per tali aree si applicano i riferimenti legislativi vigenti (L.R. 9/2006 e normativa specifica di settore).³⁰

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 78 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle che comprendono strutture attrezzate per la sosta di camper e per il campeggio, alberghi, ristoranti, negozi, ecc., e strutture residenziali di servizio, intendendo con quest'ultimo esclusivamente l'abitazione del custode o del proprietario della struttura turistica avente una SUL max di mq 200 e un'altezza massima di ml 4,50.

Le sistemazioni esterne dovranno essere oggetto di apposito progetto che specificherà natura, quantità e qualità delle opere da eseguirsi in modo da dare carattere unitario all'intervento.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.80 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 4.50

Ip= 100 p/ha

IPE=25%

²⁸ Come modificato da delibera G.P. del 19/02/09

²⁹ Come modificato da delibera G.P. del 19/02/09

³⁰ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

La dotazione di standard per l'urbanizzazione primaria e secondaria
(....) andrà definita secondo la legislazione vigente in materia.³¹
(....)³²

Nell'ambito del Piano Attuativo dovrà essere predisposto un
dettagliato piano del verde.

***Per le aree che compaiono nella tavola di Piano n. 4.1 "Carta delle
destinazioni di zona" località "Fontecorniale" (....) si raccomanda
(....) la salvaguardia delle superfici boscate esistenti (....)***^{33 34}

*Per l'area che compare nella tavola di Piano n. 4.1 "Carta delle
destinazioni di zona" località "Fontecorniale" si prescrive che il piano
attuativo andrà supportato da uno specifico studio geologico-
geotecnico , basato su un'adeguata campagna geognostica, con
prove in situ ed in laboratorio, completo di analisi di stabilità dello
stato attuale e di progetto in condizioni statiche e dinamiche.*

*L'intera area di intervento andrà dotata di un adeguato sistema di
regimazione, raccolta e smaltimento, attraverso idonei ricettori delle
acque superficiali.*³⁵

*Gli interventi di trasformazione territoriale previsti dal piano
nella tavola n. 4.1 "Carta delle destinazioni di zona" località
"Fontecorniale" siano limitati alle sole strutture necessarie
all'effettuazione del campeggio, sottoponendo in fase
esecutiva a Valutazione di incidenza gli eventuali relativi
interventi.*³⁶

³¹ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

³² Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

³³ Come modificato da delibera G.P. del 19/02/09

³⁴ Come modificato da delibera G.P.n. 289 del 01/08/08

³⁵ Parere Servizio 4.4 , Acque Pubbliche, Rischio idraulico e Sismico – parere n. 2303/06 del 29/06/07

³⁶ Parere del dirigente pf Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali n. 54/VVA08 del 11/06/07

Nelle due aree individuate nella tavola di Piano “Carta delle destinazioni di zona”, n. 4.1V località “Fontecorniale”, con la numerazione “9N” e nella tavola di Piano n. 7.1V località “Ponte degli Alberi-Sterpeti” con la numerazione “12V” sono ammesse esclusivamente strutture attrezzate per la sosta di camper.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.10 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 3.50

Ip= 100 p/ha

IPE=25%

Art. 87 Interventi edilizi minori

Chioschi, pergolati e ricoveri attrezzi

Nelle aree cortilove delle zone B-C-D- ed E è consentita la realizzazione di chioschi (gazebi) prefabbricati in materiale leggero (legno, ferro, ghisa, ecc.) alle seguenti condizioni:

- che il chiosco sia aperto almeno su tre lati verticali;
- che sia coperto con copertura a più falde con 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 verniciato (con esclusione delle finiture anodizzate), Tedlar (costituito da pvc, con strato superficiale in Teflon);
- che la superficie coperta complessiva non superi il 20% dell' area cortiliva, con un massimo inderogabile di 24 mq.;
- nelle Zone E Agricole il chiosco dovrà essere aperto su tutti i lati e la copertura potrà essere realizzata esclusivamente con essenze vegetali o permeabile;

E' consentita inoltre la realizzazione di ricoveri attrezzi in legno con un massimo inderogabile di 6 mq (per ogni unità immobiliare) ed un' altezza massima di 2,40 m.

La realizzazione di questi ultimi in zona E Agricola dovrà attenersi alle disposizioni previste dalla L.R. 13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo".

Per le restanti zone B-C-D la realizzazione dei suddetti ricoveri attrezzi dovrà rientrare nel computo della volumetria e dell' indice fondiario.

Nelle aree cortilive delle zone omogenee "A", oltre al rispetto dei limiti e delle prescrizioni di cui sopra, è consentita la realizzazione di chioschi (gazebo) prefabbricati in materiale leggero (legno, ferro, ghisa, ecc....) a condizione che la stessa non sia in contrasto con gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti e previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia, tenuto conto del contesto storico architettonico in cui si andrebbe ad intervenire.

Per i pergolati, addossati o meno alle pareti di edifici, valgono le stesse prescrizioni sopra enunciate nel caso fossero coperti con teli impermeabili o equivalenti ed anche con pannelli fotovoltaici.

Il posizionamento deve rispettare le distanze minime di cui all' art. 873 del Codice Civile. Può essere installato a confine solo previa dimostrazione scritta di assenso da parte del confinante.

Tali strutture, 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.

La chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificherebbero tali strutture non più come pertinenze ornamentali di un bene primario, ma assegnerebbe alle stesse una autonomia funzionale che comporterebbe il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie, e volumi.

La mancanza di specifici titoli abilitativi determina, per le strutture in esame, le connotazioni di abuso edilizio.

Porticato e Loggia

Per la definizione di porticato e loggia, si assume quella elaborata dalla Provincia di Pesaro e Urbino di seguito riportata.

Porticato: porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori.

Loggia Aperta: organismo architettonico addossato ad un edificio, aperto su tutti i tre lati esterni caratterizzato da pilastri che ne sorreggono la copertura.

Da tali definizioni si evince che:

Il "Porticato" può sussistere solo al Piano terreno;

Il "Porticato" nella sua parte superiore (copertura) è definito e delimitato da volumi abitabili dell' edificio di appartenenza.

La "Loggia aperta" è caratterizzata da una copertura che si materializza in una tettoia o un solaio di una soprastante "loggia aperta".

Si definisce “loggia non aperta” 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 SUL.

Nelle destinazioni di zona tipo “B”, “C”, “D”, “E” per le quali non sia prescritto l’indice massimo di copertura, le logge aperte non possono superare il 20% della SUL.

Ai fine della determinazione della superficie delle logge, si considera l’impronta a terra del manto di copertura, indipendentemente dal posizionamento delle strutture portanti. .

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 porte-finestre di vani computati come SUL, la loro profondità non può superare i ml 3,50.