

COMUNE DI NOVAFELTRIA
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

Codici Istat	NOVAFELTRIA	039	PS	041
--------------	-------------	-----	----	-----

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
ORIGINALE

P.R.G. - VARIANTE GENERALE 2006 - APPROVAZIONE DEFINITIVA IN
ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI IMPARTITE DALLA GIUNTA
PROVINCIALE.

Numero **55**
Data **11/08/2007**
Seduta NR. **8**

Il giorno 11/08/2007, alle ore 8:30, nella solita sala delle adunanze del Comune suddetto.

Alla PRIMA convocazione in sessione ORDINARIA, che è stata partecipata ai signori Consiglieri Comunali a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Consiglieri	Pre.	Consiglieri	Pre.	Consiglieri	Pre.
SEBASTIANI VINCENZO	S	BALDININI MASSIMO	S	FABBRI CALIOPE	S
BERARDI GABRIELE	S	PANDOLFI MARIA IN BRUNELLI	S	BERNARDI FABBRANI LUIGI	S
GIANESSI GIUSEPPE	S	CELLAROSI TINA IN PERUZZI	S	RAVEZZI MAURO	N
BARTOLETTI CLAUDIO	S	MOLARI GIORGIA	N	TONI MARCO	S
VALLI MARIA LETIZIA	S	PAZZINI MARCO	S	CURSI LIVIO	N
POSSENTI GIOVANNI	S	RINALDI ROBERTO	S		

PRESENTI N. **14**
ASSENTI N. **3**

ASSEGNATI N. 17
IN CARICA N. 17

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede il sig. PAZZINI MARCO nella sua qualità di PRESIDENTE.

Partecipa con funzioni consultive, referenti di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a) del T.U. 18.08.2000 n. 267), il SEGRETARIO CAPO CIUFFREDA DOTT. MICHELE.

La seduta è PUBBLICA.

Nominati scrutatori i signori: TONI MARCO, POSSENTI GIOVANNI, RINALDI ROBERTO.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta di deliberazione:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
 - il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile;
- ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U. 18.08.2000 n. 267, hanno espresso

PARERE FAVOREVOLE (allegato);

OGGETTO:

P.R.G. - VARIANTE GENERALE 2006 - APPROVAZIONE DEFINITIVA IN ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI IMPARTITE DALLA GIUNTA PROVINCIALE.

Il Consiglio Comunale

Entra il Consigliere BERARDI GABRIELE;

Udita l'illustrazione dell'argomento da parte dell'assessore all'urbanistica geom. Claudio Bartoletti il quale dà altresì lettura di alcune prescrizioni dettate dalla Provincia;

Vista la nota del Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale (sostituto) Geom. Giuseppe Bianchi in data 06/08/2007 che testualmente si riporta:

- *“Premesso:*
- *Che, con delibera di C.C. n. 17 del 27.03.2007, esecutiva, veniva riadottata, la VARIANTE GENERALE 2006 al Piano Regolatore Generale del Comune di Novafeltria, a firma del Responsabile Ufficio Tecnico arch. Fabrizio Guerra;*
- *Che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 comma 1. della Legge Regionale 05.08.1992 n. 34, e s.m.i. in data 02.04.2007 il suddetto Piano è stato depositato presso la Segreteria del Comune a disposizione del pubblico per 60 giorni consecutivi;*
- *Che di tale deposito è stata data notizia mediante pubblicazione all'Albo Pretorio (numero registro pubblicazioni 82/07) dal 02.04.2007 al 01.06.2007, nonché pubblicazione sulle pagine locali del quotidiano locale “Corriere Adriatico” edizione Pesaro del 02.04.2007 Anno 147 n. 91;*
- *Che il termine di presentazione per le osservazioni sui criteri e linee generali del P.R.G. adottato, scadeva dunque il giorno 01.06.2007 (Sessanta giorni dalla data di deposito presso la Segreteria Comunale);*
- *Visto il parere integrativo favorevole con prescrizioni, della Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 4.4 (Genio Civile) n. 2393/07 del 13.06.2007;*
- *Visto il piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale, redatto dallo studio S.E.A. di Fano approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 32/2007;*
- *Preso atto che la variante è costituita dai seguenti elaborati scritto-grafici:*
 - *Tavola n.1 – Zonizzazione del Territorio Extraurbano – Secchiano – Scala 1:10.000;*
 - *Tavola n.2 – Zonizzazione del Territorio Extraurbano – Novafeltria – Scala 1:10.000;*
 - *Tavola n.3 – Zonizzazione del Territorio Extraurbano – Torricella – Scala 1:10.000;*
 - *Tavola n.1 – Zonizzazione dei Centri – Ponte Santa Maria Maddalena – Scala 1:2000;*
 - *Tavola n.2/a – Zonizzazione dei Centri – Secchiano – Scala 1:2000;*
 - *Tavola n.2/b – Zonizzazione dei Centri – Secchiano – Scala 1:2000;*
 - *Tavola n.3 – Zonizzazione dei Centri – Novafeltria – Scala 1:2000;*
 - *Tavola n.4 – Zonizzazione dei Centri – Cà del Vento, Torricella, Sartiano – Scala 1:2000;*
 - *Tavola n.5 – Zonizzazione dei Centri – Perticara – Scala 1:2000;*
 - *Tavola n.6 – Zonizzazione dei Centri – Miniera – Scala 1:2000;*
 - *Tavola n.8 – Disciplina dei centri storici e nuclei esterni alle aree urbane – scala 1:2000;*
 - *Allegato A – Scheda progetto-norma comparto C1.3;*
 - *Relazione Illustrativa;*
 - *Norme Tecniche di Attuazione..*
- *Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 26.06.2007, esecutiva, con la quale, contestualmente alle controdeduzioni alle osservazioni, è stata adottata definitivamente la variante al PRG, ai sensi dell'art. 26 comma 2 delle L.R. 34/92 e trasmessa, unitamente agli elaborati progettuali, alla Provincia, per l'espressione del parere di conformità di cui all'art.26 comma 3 della citata L.R. n. 34/92;*

- Vista la delibera n. 246 del 27.07.2007, con la quale la Giunta Provinciale, sentito il Comitato Provinciale per il Territorio, esprimeva parere di conformità, con rilievi, alle norme vigenti, alle previsioni dei piani territoriali ed ai programmi di carattere sovracomunale con particolare riguardo alle previsioni ed agli indirizzi del PPAR del PIT e del PTC;
- Ritenuto di dover accogliere integralmente i rilievi formulati dalla Provincia, contenuti nell'atto deliberativo sopraccitato adeguando gli elaborati alle prescrizioni ed ai suggerimenti dettati;
- Vista la Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i.
- Vista la Legge Regionale 05.08.1992 n. 34 e s.m.i. ed in particolare l'art. 26 comma 6 lettera a);

PROPONE

1. Di approvare definitivamente la variante generale 2006 al PRG vigente riadottata con delibera di C.C. n. 17 del 27.03.2007, adottata definitivamente con delibera di C.C. n. 49 del 26.06.2007 adeguando gli elaborati in precedenza elencati, ai rilievi formulati dall'Amministrazione Provinciale nella delibera di Giunta n. 246 del 27.07.2007, allegata alla presente delibera per costituirne parte integrante e sostanziale;
2. Di inviare, a fini conoscitivi, l'atto deliberativo di approvazione definitiva alla Provincia di Pesaro e Urbino unitamente agli elaborati di PRG adeguati, secondo quanto prescritto dall'art. 26 comma 9 della L.R. n. 34/92;
3. Di pubblicare, ai sensi dell'art. 40 comma 2-bis della Legge Regionale 34/92, l'atto di approvazione del PRG sul B.U.R. Marche in luogo di qualsiasi altra forma di pubblicazione prevista da leggi anteriori al 1.1.1978;
4. Di impegnare l'importo di € 500,00 per spese di pubblicazione, adeguamento, copia, riproduzione, ecc. “

Uditi i seguenti interventi che si riportano in sintesi:

Fabbrani Bernardi Luigi: fa un cappello generale sul P.R.G. Le varianti che vengono approvate non modificano l'impianto del P.R.G., l'unica variante vera è quella che sposta il centro di Secchiano. Per il resto non si cambia nulla. E' un'occasione mancata per il Comune di Novafeltria, non intravediamo nessuna strategia di rilievo. C'è stato uno sviluppo edilizio disordinato. Occorre rivedere tutto il P.R.G., noi siamo disponibili. Manca una adeguata rete viaria di tutto il territorio comunale. Il giudizio è negativo.

Fabbri Caliope: è previsto un aumento demografico non adeguato. Diminuiscono le zone artigianali ed aumentano quelle residenziali. E' stato previsto un aumento demografico ma non una rete viaria sostenibile. Dobbiamo creare le condizioni che permettano alla gente di vivere in modo sostenibile. Le capacità di spostamento, ad esempio verso Rimini, sono critiche, i tempi di percorrenza molto lunghi.

Evidenzia diversi rilievi. Errori urbanistici. Si è passati da un'area edificabile di 6.000 mq a 12.000 mq. perché? Di fronte alla caserma dei carabinieri si è costruito solo in modo speculativo. Manca lo spazio di vita!

Se non creiamo una strada alternativa a Secchiano, come possiamo pretendere di sviluppare la zona! Chi andrà a vivere là non potrà essere tranquillo. Aumentando le aree edificabili a scapito delle aree verdi si crea uno squilibrio e pertanto il mio voto sarà contrario.

Sindaco: sono contento dell'orario della seduta. Sapevo che il P.R.G. non era condiviso dalla minoranza. Questo è un Piano commissionato nel 1994 e quindi non è adeguato, non è attuale.

Questa variante non aveva l'obiettivo di ridisegnare Novafeltria, ma di consentire l'utilizzo telematico del P.R.G. Pensavamo di procedere ad una variante complessiva di Novafeltria nel 2008, per poi concluderla nel biennio successivo. E' vero che la rete viaria è una maglia importante per un miglior sviluppo urbanistico ed è per questo che vogliamo fare uno studio complessivo. La spesa della rete viaria alternativa alla attuale 258, progettata nel 1997, non può far carico al Comune, ma non ha la possibilità neanche la Provincia. Il problema sono le risorse.

Bartoletti Claudio: è doveroso fare alcune precisazioni. Non si può non condividere che Novafeltria abbia problemi di viabilità. Comunque lo sviluppo urbanistico disordinato non è irrimediabile. Non corrisponde al vero dire che il P.R.G. non abbia inciso per nulla sulla viabilità, si può non essere d'accordo sul tipo d'interventi, ma alcuni sono stati previsti. La gente che viene a Novafeltria per lavoro, poi decide di fermarsi, perché se la situazione è così critica? Il passaggio da 6.000 a 12.000 mq è dovuta alla scelta di fare una previsione complessiva e non più parziale. In questo modo il territorio viene trattato in modo omogeneo e secondo una previsione generale.

Fa alcune precisazioni sulla risposta alla interrogazione di Mauro Ravezzi, è vero, ci siamo detti che è stato un esempio di inefficienza, però volevo ricordare a tutti che quando decidemmo di procedere a questa variante noi abbiamo dato un incarico allo Studio Habitat per la digitalizzazione, al resto ha pensato tutto l'ufficio tecnico. Il ritardo di qualche mese potrebbe aver portato ad un risparmio di 30/40 mila euro.

Fabbri Caliope: sembra che lo spirito della variante fosse quello di evolverlo solo dal punto di vista tecnico e cartografico. A Secchiano è stata aumentata la capacità edificatoria quindi non si tratta solo di variante tecnica! Non è stata prevista alcuna soluzione alla viabilità di Secchiano. Per edificare bisogna prima fare le strade. E' vergognoso non essere preoccupati della rete viaria.

Baldinini Massimo: quando abbiamo approvato il comparto di secchiano, ti sei espresso favorevolmente e adesso critichi tutto l'intervento!

Sindaco: io credo sia meglio fare un incontro perché le informazioni non mi sembrano chiare.

Berardi Gabriele: nel 1997 le tre Regioni (Marche, Toscana ed Emilia Romagna) decisero di portare avanti il progetto di massima ed incaricarono la Provincia di Pesaro a portare avanti il tutto. I Consigli Comunali di questa vallata diedero tutti un parere positivo alla Provincia ed al progetto dell'Ing. Pacapelo. Tanto a monte quanto a valle sono state previste le bretelle per collegarsi, ma l'Anas non ha trasferito le risorse. Il P.R.G. ha previsto inoltre anche il collegamento con la E45.

Fabbri Caliope: il progetto è stato fatto dall'Ing. Pacapelo ed era anche abbastanza dettagliato, ci volevano 90 miliardi per realizzarlo. I soldi stavano per arrivare, ma qualcuno li ha bloccati per il problema della cava di gesso!!!

Ritenuto di procedere come proposto dall'ufficio tecnico comunale;

Con voti favorevoli n.11 e contrari n. 3 (Toni Marco, Bernardi Fabbrani Luigi e Fabbri Caliope) espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) Di approvare definitivamente la variante generale 2006 al PRG vigente riadottata con delibera di C.C. n. 17 del 27.03.2007, adottata definitivamente con delibera di C.C. n. 49 del 26.06.2007 adeguando gli elaborati in precedenza elencati, ai rilievi formulati

dall'Amministrazione Provinciale nella delibera di Giunta n. 246 del 27.07.2007, allegata alla presente delibera per costituirne parte integrante e sostanziale;

- 2) Di inviare, a fini conoscitivi, l'atto deliberativo di approvazione definitiva alla Provincia di Pesaro e Urbino unitamente agli elaborati di PRG adeguati, secondo quanto prescritto dall'art. 26 comma 9 della L.R. n. 34/92;
- 3) Di pubblicare, ai sensi dell'art. 40 comma 2-bis della Legge Regionale 34/92, l'atto di approvazione del PRG sul B.U.R. Marche in luogo di qualsiasi altra forma di pubblicazione prevista da leggi anteriori al 1.1.1978;
- 4) Di impegnare l'importo di € 500,00 per spese di pubblicazione, adeguamento, copia, riproduzione, ecc. con imputazione al Cap 1235/195 cod. 1010203 "Spese contrattuali, notarili, aste" IM. IL 217/06 del bilancio 2007.

Successivamente, stante l'urgenza di dar corso agli adempimenti connessi, salvo il rispetto di ogni altra norma,

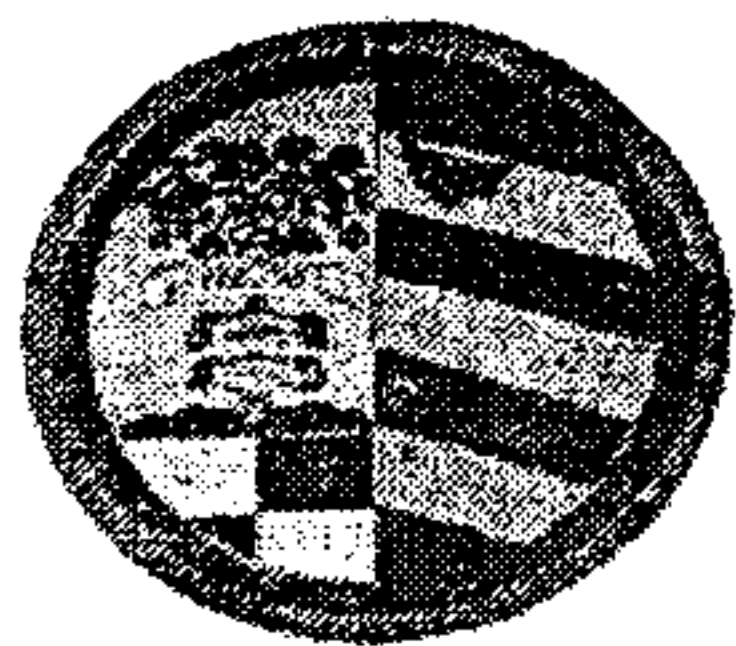
Il Consiglio Comunale

Visto l'art. 134, comma 4° del D. Lgs. N. 267/00

Con voti favorevoli n. 11 e contrari n. 3 (Toni Marco, Bernardi Fabbrani Luigi e Fabbri Caliope)
espressi per alzata di mano

Delibera

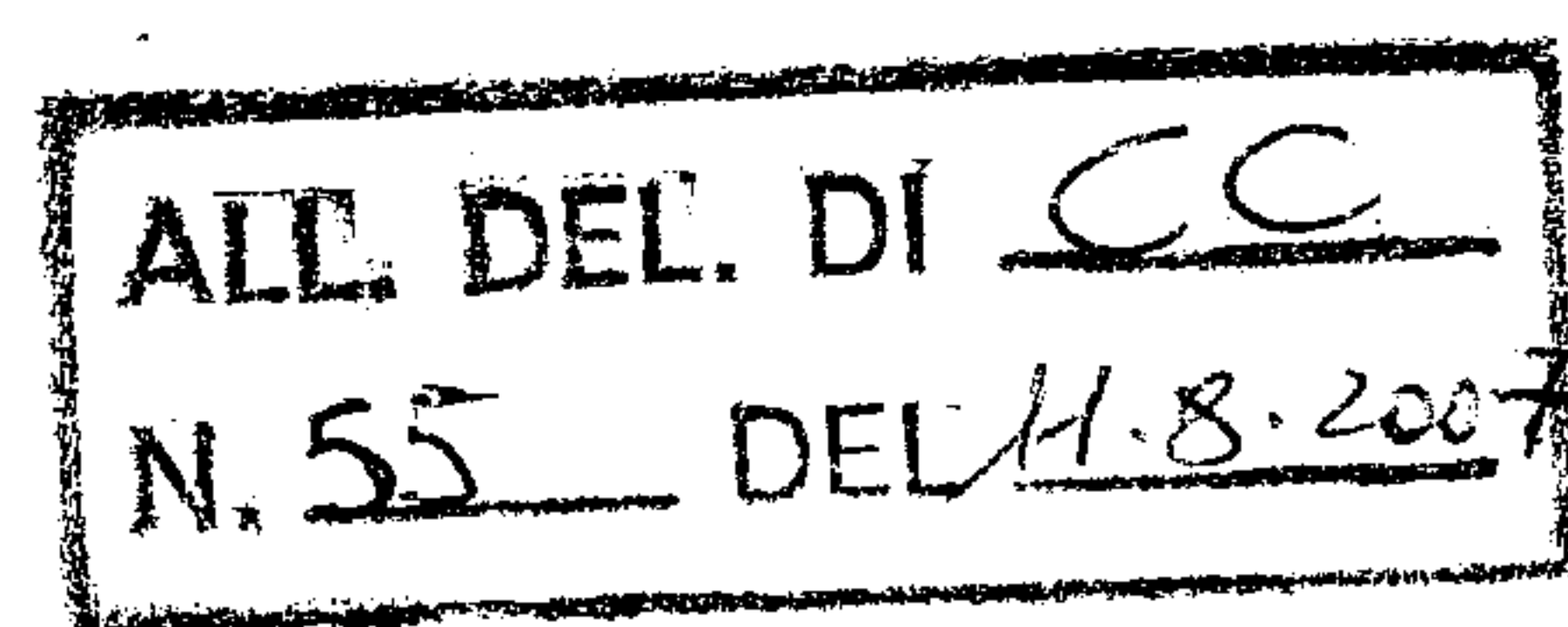
Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.



Deliberazione N. 246 / 2007

Estratto dal verbale delle deliberazioni di Giunta

OGGETTO: COMUNE DI NOVAFELTRIA - ART. 26 CO.3 L.R. 34/92 E S.M. - PARERE DI CONFORMITA' CON RILIEVI - VARIANTE GENERALE AL P.R.G. - DELIBERE C.C. N.17 DEL 27.03.2007 E N.49 DEL 26.06.2007.



L'anno **duemilasette** il giorno **ventisette** del mese di **Luglio** alle ore **08:30** in Pesaro nella sala delle adunanze "Sara Levi Nathan".

A seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Provinciale nelle persone dei Signori:

UCCHIELLI PALMIRO	Presidente	Presente
RONDINA GIOVANNI	Vice Presidente	Presente
CAPPONI SAURO	Assessore	Presente
GALUZZI MASSIMO	Assessore	Presente
ILARI GRAZIANO	Assessore	Presente
LUCARINI GIUSEPPE	Assessore	Presente
ROMAGNA SIMONETTA	Assessore	Presente
SAVELLI RENZO	Assessore	Presente
SORCINELLI PAOLO	Assessore	Assente

Assiste il Segretario Generale **RONDINA ROBERTO**.

Riconosciuta legale l'adunanza il Sig. **UCCHIELLI PALMIRO**, assunta la Presidenza, invita i Membri della Giunta stessa a prendere in trattazione i seguenti oggetti:

(OMISSIS)

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 4.1.
URBANISTICA – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Vista la legge regionale 05.08.1992, n. 34 così come modificata dalla legge regionale 16 agosto 2001 n.19.

Visti in particolare:

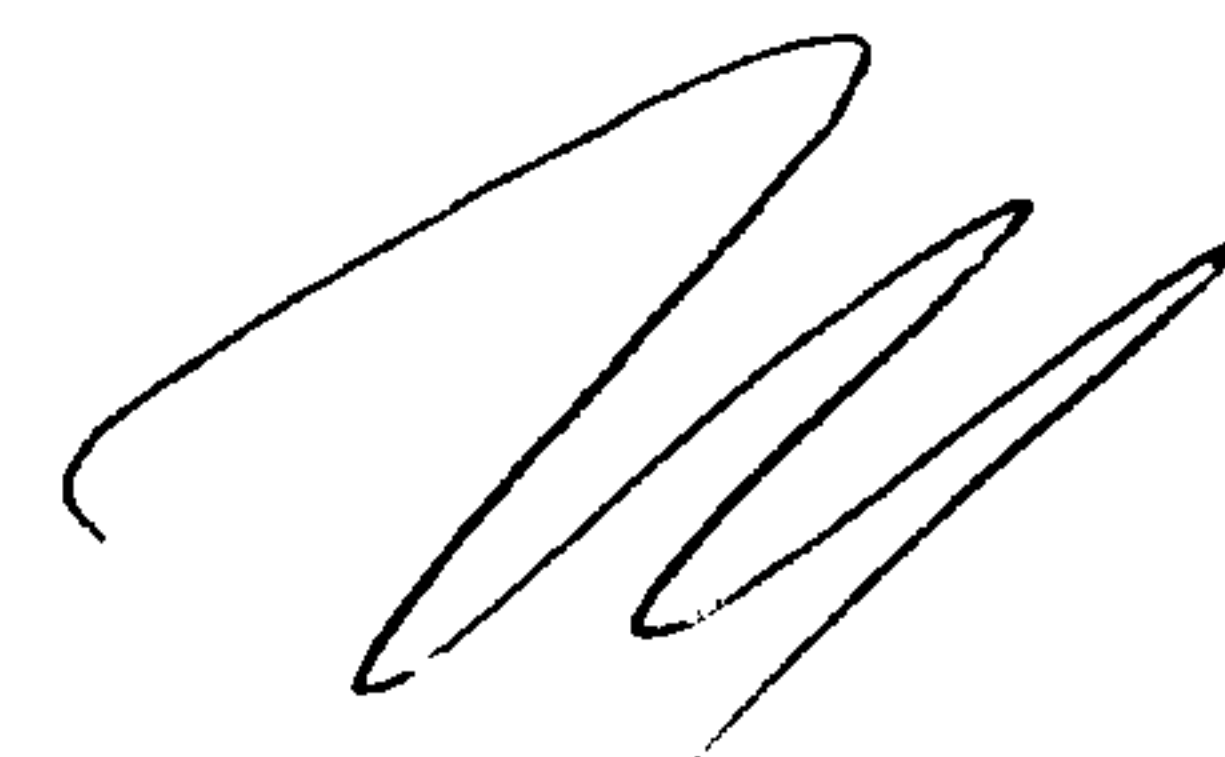
- l'art. 3 comma 1 lett. a) della suddetta L.R. 34/92 secondo cui è attribuita alla provincia, per il rispettivo territorio, l'espressione dei pareri di cui all'art. 26 sugli strumenti urbanistici generali comunali, sui regolamenti edilizi e sulle relative varianti, sugli strumenti urbanistici attuativi in variante agli strumenti urbanistici comunali, non rientranti nelle previsioni di cui all'art. 15, comma 5;
- l'art. 26 comma 10 della suddetta L.R. 34/92 secondo cui le disposizioni per l'approvazione dei P.R.G., previste ai commi precedenti del medesimo articolo, si applicano anche alle varianti agli strumenti urbanistici generali.

Vista la delibera amministrativa del Consiglio Regionale delle Marche n. 197 del 03.11.1989 (P.P.A.R.).

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione di questo Consiglio n.109 del 20 luglio 2000.

PREMESSO:

- che il Comune di Novafeltria, con delibera C.C. n. 17 del 27.03.2007 ha adottato una variante generale al P.R.G. già adeguato al P.P.A.R.;
- che dagli atti amministrativi trasmessi dal Comune di Novafeltria risulta che la suddetta delibera C.C. n. 17/2007 è stata depositata a disposizione del pubblico secondo le modalità di cui all'art. 26 comma 1 della L.R. 34/92 come modificata dalla L.R. 19/01; che durante il periodo di deposito sono pervenute n.8 osservazioni;
- che l'Amministrazione Comunale di Novafeltria con delibera C.C. n. 49 del 26.06.2007 ha controdedotto le osservazioni pervenute ed ha adottato definitivamente la variante generale di cui in oggetto;
- che il Comune di Novafeltria con nota prot. 5429 del 02.07.2007 ha richiesto il parere di cui all'art. 26 comma 3 L.R. 34/92 e s.m.;



- che, questa Amministrazione Provinciale con nota prot. 47726 del 06.07.2007 ha comunicato al Comune di Novafeltria che il procedimento ha avuto inizio in data 03.07.2007;

- che gli atti ed elaborati trasmessi dal Comune di Novafeltria sono:

- Delibera di CC n. 17 del 27/03/2007 di adozione della variante;
- Delibera di CC n. 49 del 26/06/2007 di adozione definitiva della variante;
- Copia delle osservazioni pervenute;
- Proposta di controdeduzione alle osservazioni;
- Atti di pubblicazione all'Albo Pretorio e su un quotidiano locale;
- Parere del Servizio 4.4 della Provincia di Pesaro e Urbino;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione illustrativa;
- Tavola 1 - Zonizzazione del territorio extraurbano – Secchiano – scala 1:10.000;
- Tavola 2 - Zonizzazione del territorio extraurbano – Novafeltria – scala 1:10.000;
- Tavola 3 - Zonizzazione del territorio extraurbano – Torricella – scala 1:10.000;
- Tavola 1 - Zonizzazione dei centri – Ponte Santa Maria Maddalena – scala 1:2.000;
- Tavola 2/a - Zonizzazione dei centri – Secchiano – scala 1:2.000;
- Tavola 2/b - Zonizzazione dei centri – Secchiano – scala 1:2.000;
- Tavola 3 - Zonizzazione dei centri – Novafeltria – scala 1:2.000;
- Tavola 4 - Zonizzazione dei centri – Cà del Vento, Torricella, Sartiano – scala 1:2.000;
- Tavola 5 - Zonizzazione dei centri – Perticara – scala 1:2.000;
- Tavola 6 - Zonizzazione dei centri – Miniera – scala 1:2.000;
- Tavola 8 - Disciplina dei centri storici e nuclei esterni alle aree urbane – scala 1:2.000;
- Allegato A - Scheda progetto-norma comparto C 1.3.

VISTO IL PARERE FAVOREVOLE CON RILIEVI RIF. PROT. 47356/07 ESPRESSO DA QUESTO SERVIZIO URBANISTICA IN DATA 12.07.2007 IN MERITO ALLA VARIANTE GENERALE AL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI NOVAFELTRIA; parere allegato, quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione.

VISTO IL PARERE N. 35/07, CON IL QUALE IL COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO NELLA SEDUTA DEL 23.07.2007 HA CONDIVISO CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, ALL'UNANIMITA' DEI PRESENTI, LE RISULTANZE ISTRUTTORIE DI CUI AL CITATO ATTO RIF. PROT. 47356/07 DEL 12.07.2007 DEL SERVIZIO URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE; parere che di seguito si riporta:

“...OMISSIS...”



RITENUTO DI POTER CONDIVIDERE IL PARERE DELL'UFFICIO URBANISTICA ELABORATO IN DATA 12.07.07 DI CUI ALLA PRATICA RIF. PROT. URB. N. 47346 DEL 05.07.07, ESPRIMENDO, PER LE MOTIVAZIONI IN ESSO CONTENUTE, PARERE FAVOREVOLE, E RECEPENDO I RILIEVI DELL'UFFICIO CON LE SEGUENTI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI SCATURITE A SEGUITO DI DISCUSSIONE ED ESAME:

In merito si riporta uno stralcio del verbale della seduta:

“ - relativamente al primo punto recepisce e fa proprio il parere dell'Ufficio, ritenendo altresì opportuno integrare la formulazione della modifica dell'art. 57 delle NTA nel seguente modo:

Modifica all'art. 57 – “Insediamenti isolati in territorio agricolo”

Al fine di una salvaguardia del territorio extraurbano e in sintonia con l'orientamento di questa Amm.ne in merito agli edifici in oggetto, si prescrive di integrare l'articolo normativo con la seguente frase: “Per tali edifici dovrà essere predisposto dall'Amm.ne Comunale un apposito Piano Particolareggiato corredato da dettagliate schede progettuali *con indicazioni planivolumetriche* che individuino gli edifici in un loro contesto territoriale sufficientemente esteso al fine di rendere l'intervento sostenibile sotto gli aspetti storico-culturali, paesaggistici e infrastrutturali, *anche in riferimento ai relativi indirizzi del P.T.C.*”.

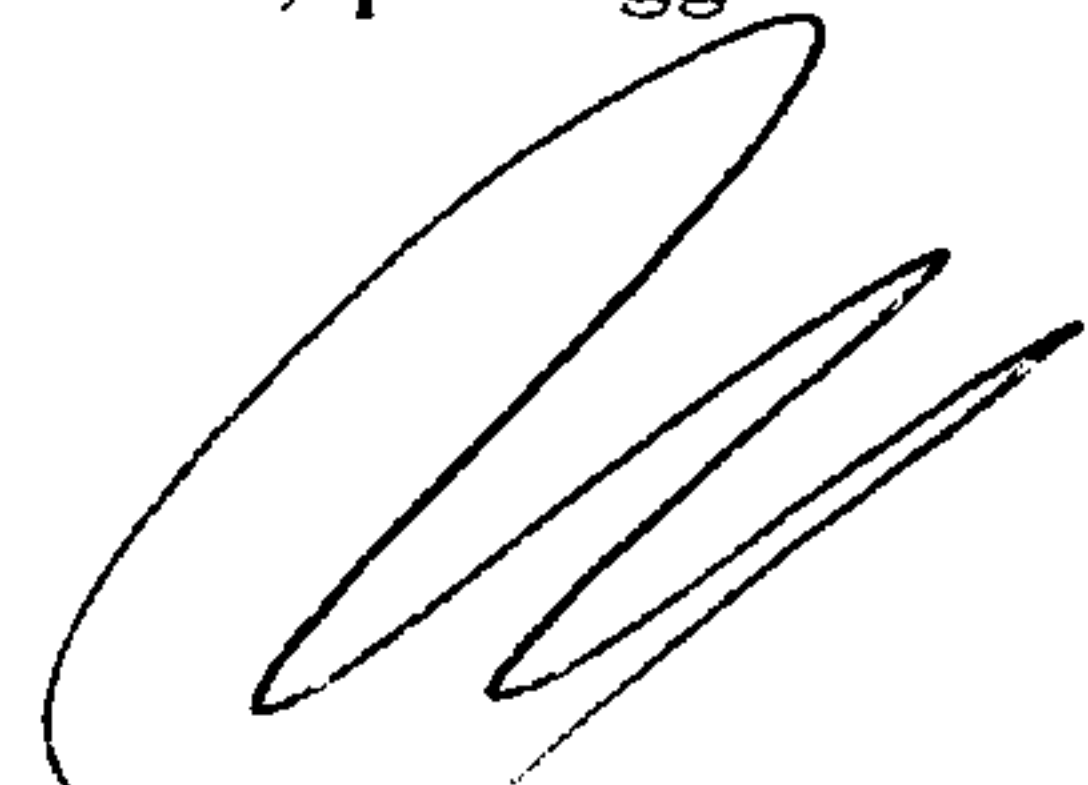
TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

IL COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO

all'unanimità esprime, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92, così come modificata dalla L.R. 19/01, valutazione favorevole in ordine alla conformità con le previsioni e gli indirizzi della pianificazione sovraordinata ed in particolare con il PPAR, PIT, PTC, e relativa normativa vigente, riguardo alla variante generale al vigente PRG del Comune di Novafeltria, adottata con delibere del C.C. n. n. 17 del 27/3/2007 e n. 49 del 26/6/2007, condizionatamente all'accoglimento dei rilievi contenuti nel documento istruttorio del Servizio Urbanistica redatto in data 12.07.07 di cui alla pratica rif. prot. urb. n. 47346 del 05.07.07, ad eccezione della proposta di “Modifica all'art.57 – Insediamenti isolati in territorio agricolo” di cui al paragrafo 5 dello stesso documento, che dovrà essere riformulato nel seguente modo:

Modifica all'art. 57 – “Insediamenti isolati in territorio agricolo”

Al fine di una salvaguardia del territorio extraurbano e in sintonia con l'orientamento di questa Amm.ne in merito agli edifici in oggetto, si prescrive di integrare l'articolo normativo con la seguente frase: “Per tali edifici dovrà essere predisposto dall'Amm.ne Comunale un apposito Piano Particolareggiato corredato da dettagliate schede progettuali *con indicazioni planivolumetriche* che individuino gli edifici in un loro contesto territoriale sufficientemente esteso al fine di rendere l'intervento sostenibile sotto gli aspetti storico-culturali, paesaggistici e infrastrutturali, *anche in riferimento ai relativi indirizzi del P.T.C.*””



VISTO l'art. 48 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.

PROPONE

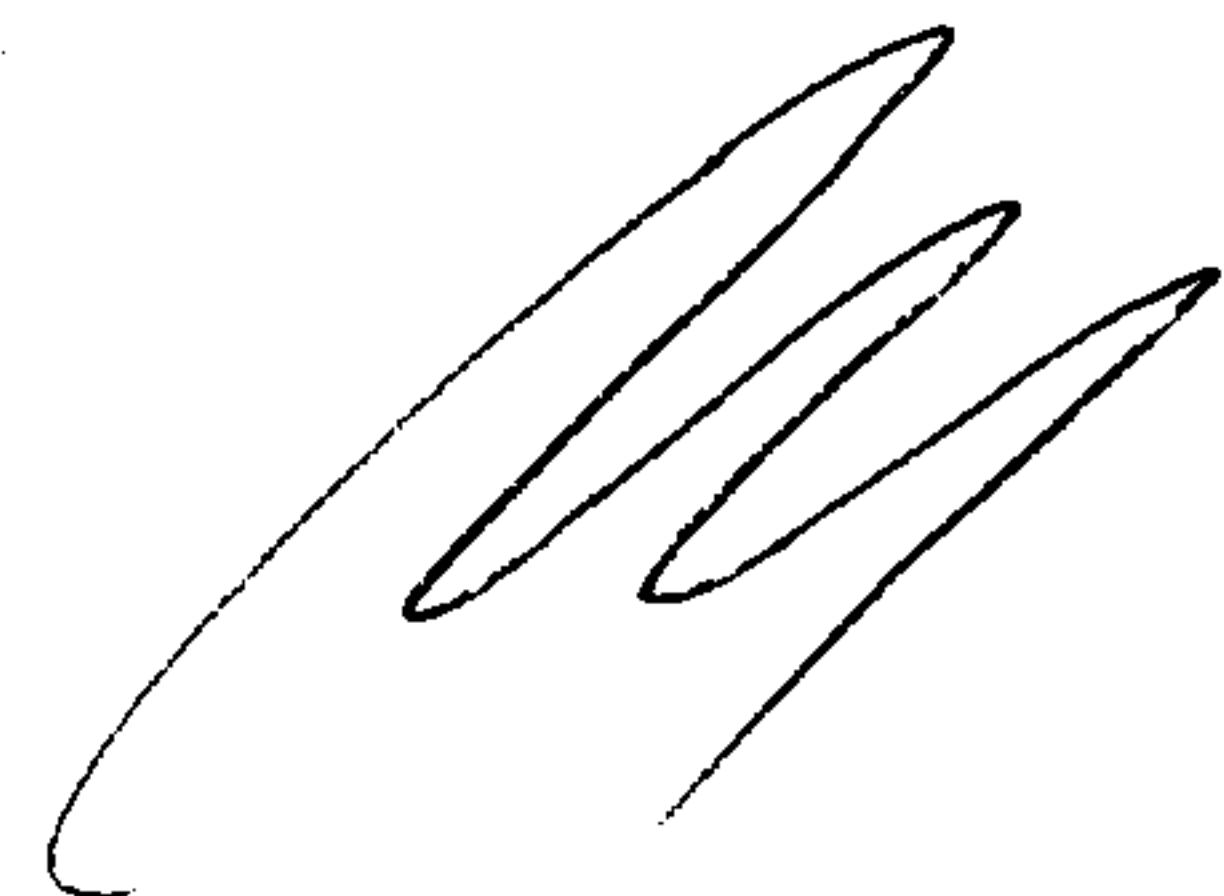
di deliberare - riguardo alla variante generale P.R.G. adottata dal Comune di Novafeltria con delibere C.C. n. 17 del 27.03.2007 e n. 49 del 26.06.2007 - quanto segue:

I) Di esprimere, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01, parere favorevole di conformità con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, condizionatamente all'adeguamento, ai sensi dell'art. 26 comma 6 della L.R. 34/92, ai rilievi contenuti nel parere rif. prot. 47356/07 del 12.07.2007 del Servizio Urbanistica-Pianificazione Territoriale (allegato, quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione) così come modificati ed integrati dal Comitato Provinciale per il Territorio con parere n. 35/07 del 23.07.2007 riportato in narrativa.

II) Di dare mandato al Dirigente del Servizio Urbanistica - Pianificazione Territoriale Arch. Maurizio Bartoli o suo delegato di vistare gli elaborati di cui in premessa e di inviare una copia della presente deliberazione al Comune di Novafeltria rammentando all'Amministrazione Comunale che, ai sensi dell'art. 26 comma 6 lett. a) e b) della L.R. 34/92, dovrà provvedere, con deliberazione consiliare, ad approvare la variante adeguata ai rilievi di cui al punto I) del presente dispositivo o, in alternativa, a respingere i rilievi formulati, rispettivamente entro 120 e 90 giorni dal ricevimento della presente deliberazione.

Si evidenzia che in caso di eventuali discordanze fra gli elaborati scritto-grafici della variante, approvata ai sensi del suddetto art. 26 comma 6 lett. a), ed i rilievi di cui al presente parere di conformità, andranno comunque considerati prevalenti i contenuti prescrittivi di cui al presente atto, che il Comune sarà pertanto tenuto ad applicare.

III) Di rappresentare che avverso il presente atto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1034, così come modificata dalla legge 21 luglio 2000, n. 205, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni.



IV) Di dichiarare la relativa deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U degli Enti Locali, D.Lgs. 267/2000 considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica.

IL DIRIGENTE

F.to Arch. Maurizio Bartoli

ED/ed
1453Giur\0715Na007

LA GIUNTA PROVINCIALE

Esaminata la sopra riportata proposta di deliberazione;

Visto il parere di cui all'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, in ordine alla sola regolarità tecnica (non comportando il presente atto alcun impegno di spesa o diminuzione di entrata), espresso dal Titolare della P.O. 4.1.2. Urbanistica - VAS - Coordinamento S.U.A.P. Ing. Mario Primavera.

Con voti unanimi

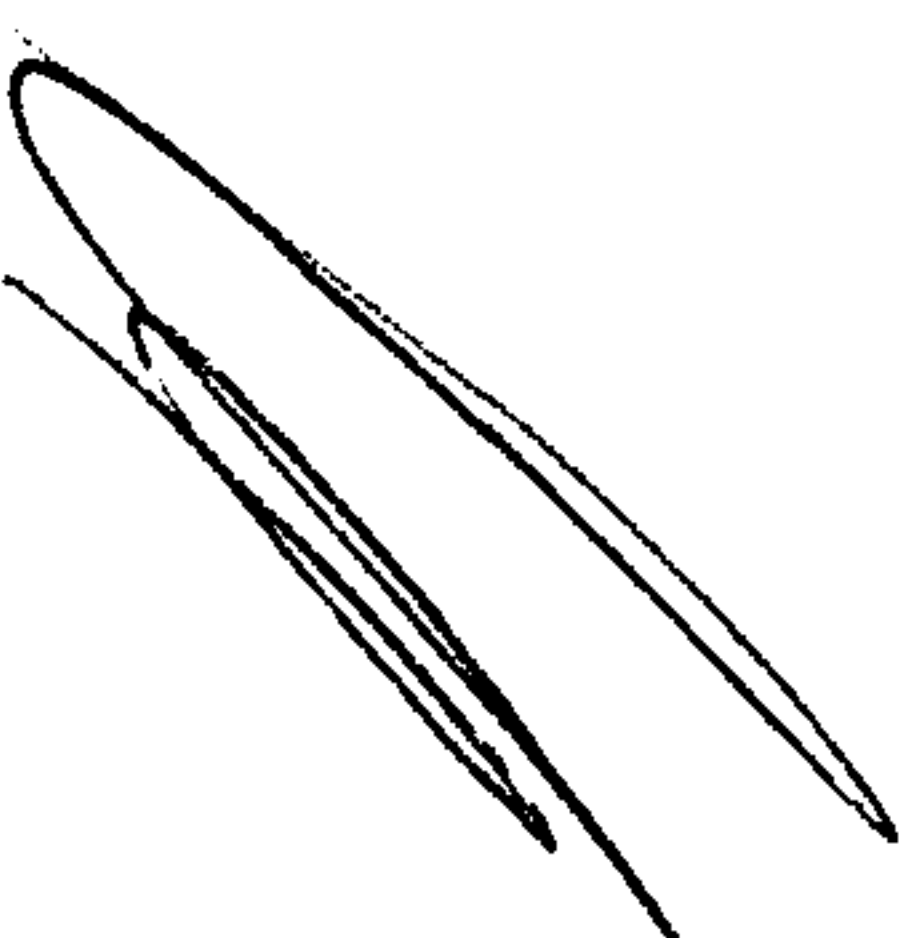
D E L I B E R A

Di approvare la proposta sopra riportata.

Inoltre, stante l'urgenza, a voti unanimi

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.



(OMISSIS)

Del che si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE

F.to **UCCHIELLI PALMIRO**

SEGRETARIO GENERALE

F.to **RONDINA ROBERTO**

La presente copia, composta di n. ...7..... fogli, è conforme all'originale conservato in atti e consta altresì di n.....1.... allegati per un totale di n. ...33..... fogli.

Pesaro,

- 3 AGO. 2007

IL SEGRETARIO GENERALE
UFFICIO SEGRETERIA GENERALE
IL CAPO UFFICIO
Enrica Ligi

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa oggi all'Albo Pretorio della Provincia per 15 giorni.

Pesaro,

- 3 AGO. 2007

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to **RONDINA ROBERTO**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 27/07/2007 perché dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to **RONDINA ROBERTO**



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

Servizio Urbanistica,
Pianificazione Territoriale
P.O. Urbanistica - VAS - Coordinamento
SUAP

I - 61100 Pesaro, via Gramsci 4
tel. 0721.359413
fax 0721.359406
e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it
sportellounico@provincia.ps.it
internet: www.urbanistica.provincia.pu.it

Rif. Prot. n. 47356 del 05/07//2007
Class. 009/7/39/6

Pesaro 12/07/2007

Oggetto: Comune di Novafeltria.

Articolo 26 comma 3 della L.R. 34/92 e smi.

Parere di conformità in merito a variante generale al PRG.

Delibera di CC n. 17 del 27/03/2007 e n. 49 del 26/06/2007.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Novafeltria, con delibera di CC n. 17 del 27/03/2007 ha adottato, una variante generale al Piano Regolatore Generale già adeguato al P.P.A.R.. Con nota del 02/07/2007 Prot. n. 5429, il Comune ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta di parere di conformità, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, così come modificata con L.R. n. 19/01, unitamente agli elaborati tecnico amministrativi che compongono la variante. La richiesta, recante il timbro di posta in arrivo del 03/07/2007, è stata acquisita agli atti con prot. n. 47359 del 05/07/2007.

Con lettera prot. n. 47726 del 06/07/2007 questa Amministrazione ha comunicato l'avvio del procedimento di che trattasi.

2. ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Gli atti e gli elaborati trasmessi dal Comune di Novafeltria con la richiesta di parere di cui in oggetto sono:

- Delibera di CC n. 17 del 27/03/2007 di adozione della variante;
- Delibera di CC n. 49 del 26/06/2007 di adozione definitiva della variante;
- Copia delle osservazioni pervenute;



- Proposta di controdeduzione alle osservazioni;
- Atti di pubblicazione all'Albo Pretorio e su un quotidiano locale;
- Parere del Servizio 4.4 della Provincia di Pesaro e Urbino;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione illustrativa;
- Tavola 1 - Zonizzazione del territorio extraurbano – Secchiano – scala 1:10.000;
- Tavola 2 - Zonizzazione del territorio extraurbano – Novafeltria – scala 1:10.000;
- Tavola 3 - Zonizzazione del territorio extraurbano – Torricella – scala 1:10.000;
- Tavola 1 - Zonizzazione dei centri – Ponte Santa Maria Maddalena – scala 1:2.000;
- Tavola 2/a - Zonizzazione dei centri – Secchiano – scala 1:2.000;
- Tavola 2/b - Zonizzazione dei centri – Secchiano – scala 1:2.000;
- Tavola 3 - Zonizzazione dei centri – Novafeltria – scala 1:2.000;
- Tavola 4 - Zonizzazione dei centri – Cà del Vento, Torricella, Sartiano – scala 1:2.000;
- Tavola 5 - Zonizzazione dei centri – Perticara – scala 1:2.000;
- Tavola 6 - Zonizzazione dei centri – Miniera – scala 1:2.000;
- Tavola 8 - Disciplina dei centri storici e nuclei esterni alle aree urbane – scala 1:2.000;
- Allegato A - Scheda progetto-norma comparto C 1.3;

3. PARERE DEGLI ENTI

Con parere n. 2289/06 del 07.12.2006 prot. 83320 il Servizio 4.4 – Acque Pubbliche – Rischio Idraulico e Sismico ha espresso il seguente parere: “ Esaminati gli elaborati relativi alla variante al P.R.G., redatti a cura degli archh. Luca e Simona Battistini e dei geomm. Stefano Busto e Roberto Faeti, dell'Habitat Studio Associato di Novafeltria; viste le risultanze delle relazioni geologico-geotecniche, prodotte per ogni singola area da vari geologi; presa visione della cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale, ove alcune aree di previsione interferiscono con zone in dissesto o nelle fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad alta vulnerabilità idrologica; evidenziato che per tutte le aree previste nel piano, anche preesistenti, che interferiscono con zone in dissesto, inondabili o ricadenti nelle fasce ad alta vulnerabilità idrologica, cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale, l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche è consentita



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

Servizio Urbanistica,
Pianificazione Territoriale
P.O. Urbanistica - VAS - Coordinamento
SUAP

I - 61100 Pesaro, via Gramsci 4
tel. 0721.359413
fax 0721.359406
e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it
sportellounico@provincia.ps.it
internet: www.urbanistica.provincia.pu.it

solo nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle corrispondenti norme di piano; **ESPRIME PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, con le seguenti prescrizioni:

- Le aree interessate da prescrizioni vengono individuate con gli identificativi urbanistici utilizzati nelle tavole di zonizzazione.

TAVOLA 1 – “Zonizzazione dei centri”

- PONTE SANTA MARIA MADDALENA

Zona urbanistica C2 - Comparto C2.1 - Zona residenziale di nuovo impianto destinata all'edilizia residenziale pubblica

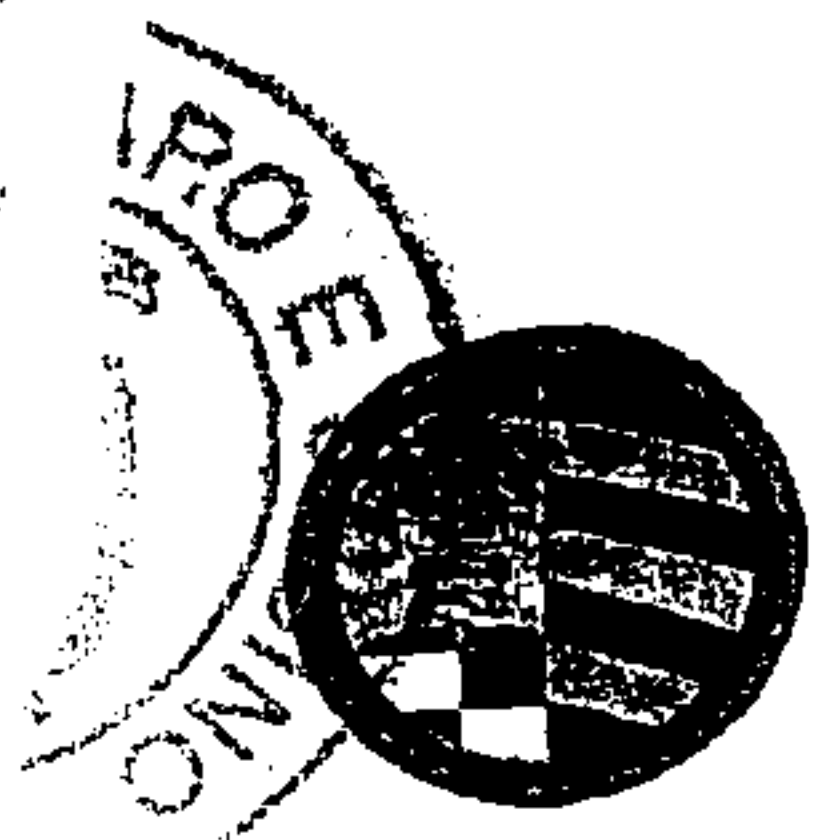
Sull'utilizzo a scopi urbanistici dell'area, proposta in sede di riesame dopo un primo stralcio, il Servizio in data 02/09/2002 con parere n. 02.856 si è espresso favorevolmente a condizione che venissero rispettate puntuali prescrizioni, che si intendono qui riconfermate.

Tenuto conto che la porzione di valle dell'area, occupata da una rilevante scarpata coperta di vegetazione, è lambita da una zona classificata nel P.A.I. come area in dissesto da assoggettare a verifica (art.17 attiva), si individuano cautelativamente le seguenti ulteriori prescrizioni, di cui tener conto in fase attuativa: a supporto dello strumento attuativo andrà prodotto uno specifico studio geologico-geotecnico, basato su un'adeguata campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, prove in situ e in laboratorio, per definire un preciso modello litostratigrafico e fisico dei terreni interessati. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità sui profili di progetto, estesi alla scarpata di valle, sia in condizioni statiche che dinamiche.

L'edificazione andrà concentrata esclusivamente nella zona alta del comparto, mantenendo un adeguato margine di rispetto dal ciglio della scarpata di raccordo verso valle. Per maggior comprensione la zona ritenuta inedificabile viene evidenziata con tratteggio rosso nella tavola di piano n. 1 “Zonizzazione dei centri Ponte Santa Maria Maddalena”.

Andrà salvaguardata la scarpata lasciandola a verde, provvedendo all'infoltimento della vegetazione esistente e dotandola inoltre di un sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, mediante canalette, fossi di scolo, ecc...

Si dovranno evitare sovraccarichi e movimentazioni di terreno per sbanchi e riporti in prossimità del margine superiore di detta scarpata.



Le fondazioni dei futuri edifici, analogamente ad eventuali opere di contenimento, andranno sempre immorsate all'interno del substrato di base, integro e compatto.

Tutta l'area andrà dotata di un idoneo sistema di regimazione delle acque superficiali e drenaggio di quelle sotterranee, che andranno raccolte e smaltite fuori dall'area, evitando interferenze delle stesse con i terreni fondali e le strutture in progetto.

Si dovranno evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, eventualmente da presidiarsi con opere di contenimento drenate.

Al fine di salvaguardare la sovrastante infrastruttura viaria e per la sicurezza del cantiere le operazioni di scavo andranno eseguite per tratti e in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo quanto prima alla esecuzione delle strutture. Andrà comunque valutata l'opportunità di ricorrere a preventive opere di contenimento o al puntellamento degli scavi.

Le strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc.) andranno sempre munite di drenaggio a tergo, con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale.

TAVOLA 2a - "Zonizzazione dei centri"

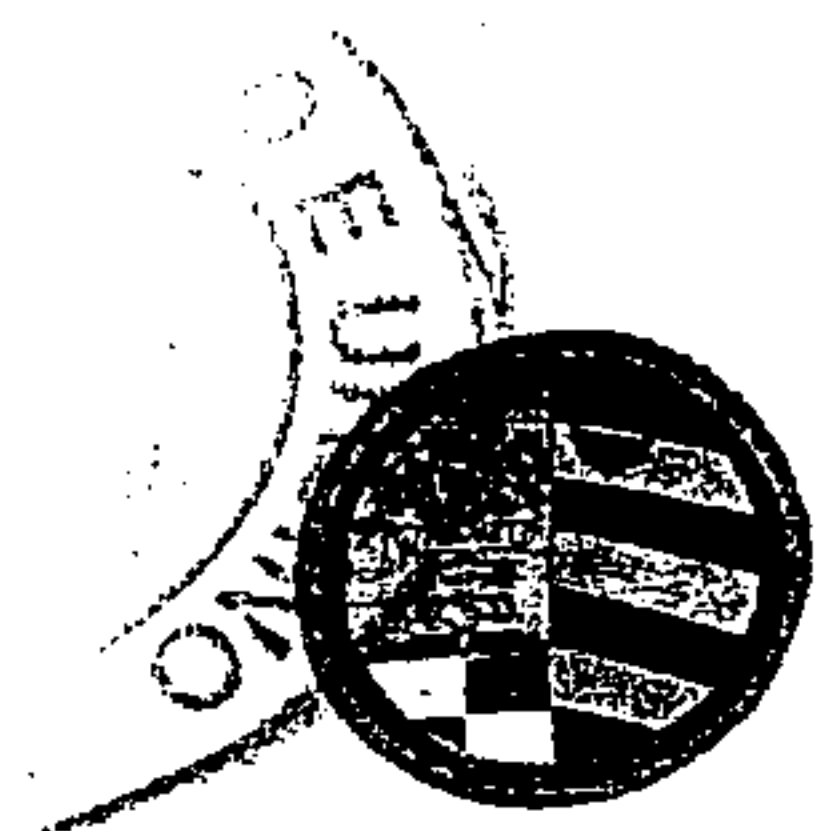
- SECCHIANO

Zona urbanistica B4.6 - Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione
L'area si articola in una zona sub-pianeggiante a quote superiori, ottenuta mediante livellamento di terreno di riporto, che si raccorda al corso d'acqua a valle attraverso ripide scarpate.

Dalla consultazione della cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale l'area risulta interferire con la fascia di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua, ad alta vulnerabilità idrologica e pertanto assoggettata alle relative norme.

AmMESSO che possa attuarsi l'originaria previsione urbanistica, in quanto contenuta nello strumento urbanistico vigente, adottato alla data di adozione dell'Integrazione del Piano Stralcio si ritengono accettabili i piccoli ampliamenti proposti se compatibili con le prescrizioni delle citate norme del P.A.I..

La relazione geologico-tecnica allegata è stata redatta dal geol. Fabio Fabbri col solo scopo di realizzare un'opera di sostegno a valle della zona, al fine di migliorarne l'affidabilità statica.



A proposito di tale opera, di fatto già realizzata, occorre segnalare che la stessa a prima vista non sembra edificata a distanza regolamentare dalla proprietà demaniale e comunque nettamente al di fuori del comparto urbanistico. Ultimo ma non meno importante è l'aspetto idraulico dell'opera eseguita, che generalmente è oggetto di valutazione nell'ambito della prevista procedura per il rilascio di parere ai sensi del R.D. n.523/1904.

Occorre quindi anzitutto individuate planimetricamente sia la proprietà demaniale che la delimitazione dell'attuale corso d'acqua, comprensivo delle sponde, al fine di verificare la conformità dell'opera eseguita al R.D. 523/1904.

Fermo restando quanto fin ora argomentato si ritiene ammissibile la variante urbanistica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Per ogni singolo intervento edificatorio andrà condotto uno specifico geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ e in laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafia e fisica dei terreni.

Si dovrà individuare una zona di rispetto di almeno 10 m dal ciglio della scarpata fluviale.

In fase attuativa andrà prodotta una valutazione idraulica in merito all'eventuale rischio di esondazione sull'area e sui possibili fenomeni di erosione, imputabili al fosso del Pirone.

Gli edifici in progetto andranno sempre realizzati con fondazioni profonde, immorsate per almeno tre diametri nel substrato formazionale di base integro e compatto, per evitare sovraccarichi sui terreni di copertura e sulla struttura di contenimento a valle.

La zona andrà dotata di un idoneo ed efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando dispersioni incontrollate nei terreni a valle.

Realizzate un fosso di guardia in sommità all'opera di contenimento che andrà inoltre dotata di drenaggio a tergo, qualora non previsto.

A ridosso dei muri controterra andrà sempre realizzato un drenaggio, con scarichi in condotte a tenuta in ricettori idonei a valle dell'area.

Per garantire la stabilità dei fronti di scavo in fase esecutiva andrà valutata con attenzione l'eventualità di ricorrere a preventive opere di contenimento o al puntellamento degli stessi.

Dal ciglio di sponda o piede dell'argine del fosso di pirone, nonché dalla proprietà demaniale andranno sempre mantenute le distanze minime dettate dal R.D. n.523/1904.



TAVOLA 3 – “Zonizzazione dei centri”

- CAPOLUOGO

Zona urbanistica F3 – Zona per attrezzature cimiteriali

Nella specifica indagine geologica prodotta per l'area in argomento, a cura del geol. Fabio Fabbri, emerge la necessità di eseguire un significativo sbancamento, per raccordare la zona in ampliamento col cimitero esistente.

In merito a ciò, nella realizzazione dell'intervento, si dovrà tener conto di quanto disposto all'art.13 del PPAE ad oggetto “Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni”.

Particolare cautela si dovrà inoltre adottare nella esecuzione degli sbancamenti, tenuto conto della presenza di una potente copertura detritico-arenacea-sabbiosa, contenendo l'inclinazione dei fronti di scavo entro i 26° e/o ricorrendo ad eventuali opere provvisionali.

TAVOLA 4 – “Zonizzazione dei centri”

- CA' DEL VENTO-TORRICELLA-SARTIANO

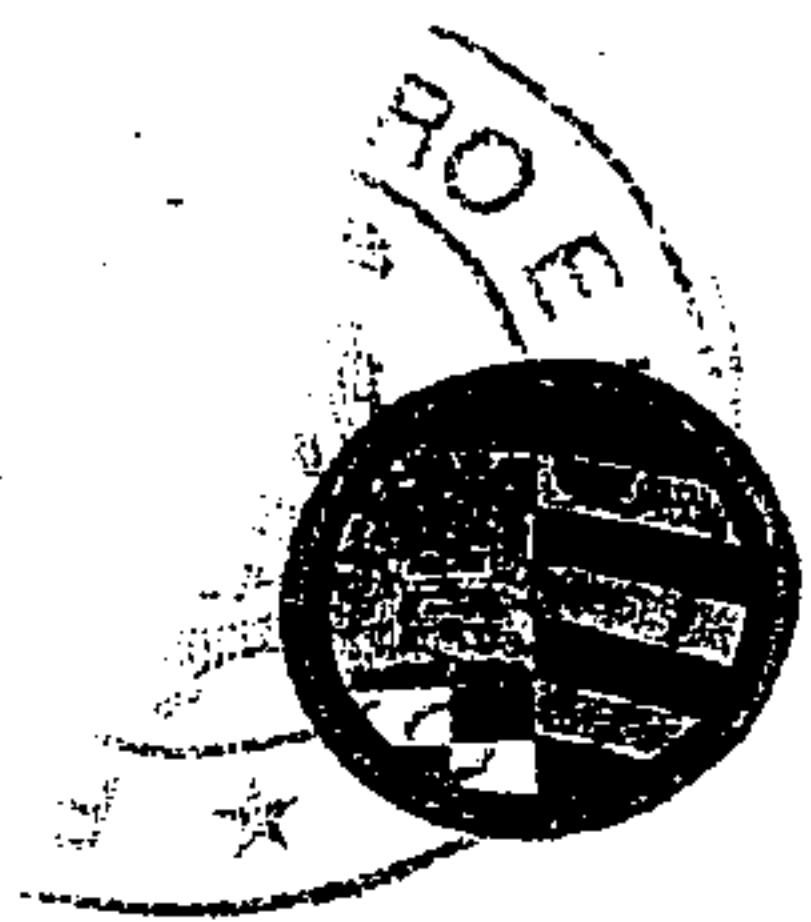
Zone urbanistiche B1/B1.F – Zone residenziali prevalentemente edificate

In assenza della documentazione geologica di rito non è possibile procedere alla valutazione delle aree in oggetto per il richiesto parere di compatibilità, tanto più che le stesse ricadono nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale all'interno di una zona a pericolosità elevata, per possibile riattivazione di frane quiescenti (art.16 N.P.).

Zona urbanistica B4.9 – Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione
Il lotto in esame, che presenta un andamento sub-pianeggiante con modesta pendenza, ricade completamente all'interno di una zona cartografata nel P.A.I. Interregionale e classificata come zona di possibile evoluzione del dissesto e frane quiescenti (art.16 N.P.).

Posto che l'area ricada nel centro abitato o parte di esso, risultando quindi edificabile ai sensi dell'art.16 lett.c delle Norme di Piano del P.A.I., sulla base di quanto argomentato nella specifica relazione geologica, redatta dal geol. Luca Tentoni, si può ritenere l'area idonea per l'intervento urbanistico annesso, quantificato in una S.U.L. massima di mq 220, col rispetto delle seguenti prescrizioni:

Prevedere per gli edifici in progetto fondazioni profonde, immorsate per almeno tre diametri nella formazione integra e compatta.



Ove si realizzino piani interrati negli edifici in progetto, andranno adottate soluzioni progettuali volte ad evitare interferenze delle acque di falda con i terreni fondali e le strutture in progetto. A tergo delle pareti interrate, così come delle eventuali opere di contenimento andranno sempre realizzati drenaggi con raccolta e canalizzazione delle acque fino allo smaltimento attraverso idonei ricettori.

In fase esecutiva andrà eseguita una specifica indagine geologico-geotecnica per ogni singolo intervento.

TAVOLA 8 – “Disciplina dei centri storici e dei nuclei esterni alle aree urbane”

Scheda 3.10 - Nucleo di Botticella

Zona urbanistica P – Zona destinata a parcheggio

E' attualmente in corso l'istruttoria da parte di questo Servizio per la valutazione del Piano Particolareggiato delle aree destinate ad attrezzature sociali della Coop.San Patrignano a r.l., che contempla anche la realizzazione del parcheggio in argomento.

Scheda 4.6 - Nucleo di Serra Masini

Zona urbanistica B1 - Zona residenziale prevalentemente edificata

La porzione in ampliamento così come la zona B1 esistente ricadono in parte all'interno di un ambito individuato nel P.A.I. Interregionale come area in dissesto da assoggettare a verifica, per fenomeni attivi (art.17 N.P.).

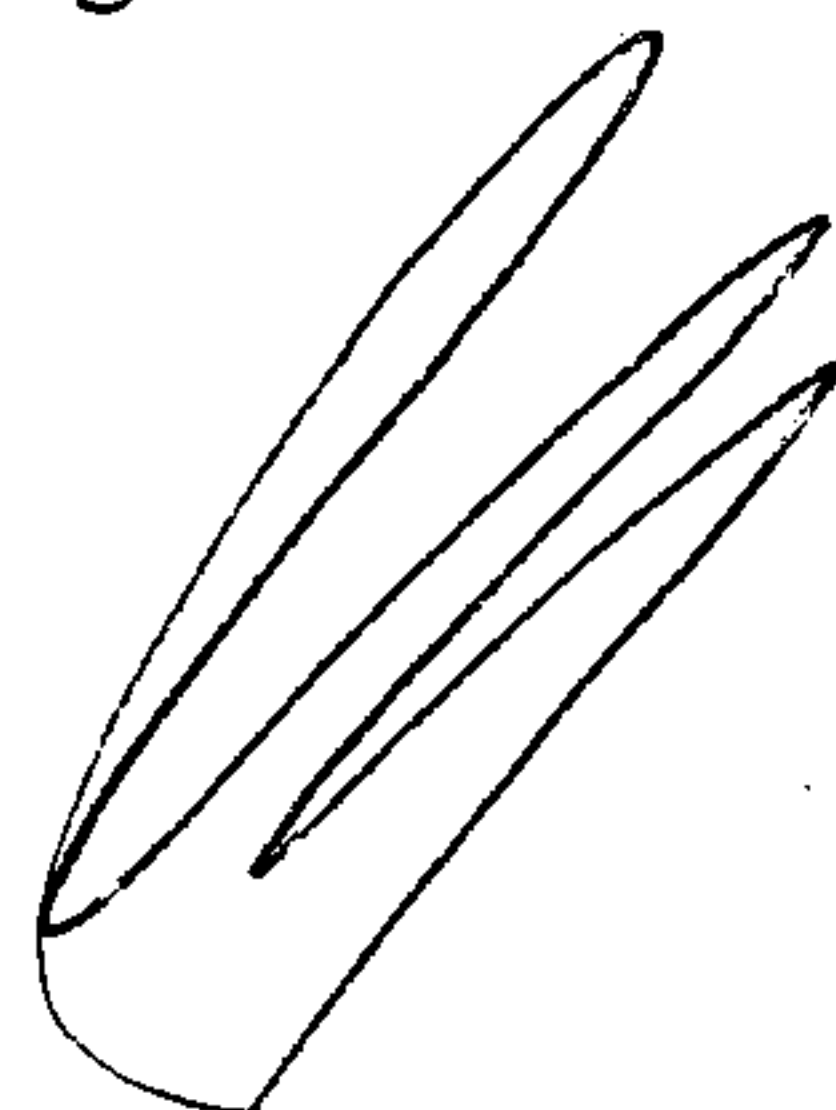
E' stata presentata alla competente Autorità di Bacino una proposta di ripermimetrazione della zona, che non ha ancora avuto esito.

Pertanto, attualmente la porzione interessata dal P.A.I. rimane assoggettata alle norme di piano, che escludono sulle zone così classificate trasformazioni urbanistiche.

Considerata la problematica situazione geomorfologia ove si colloca il sito in esame, caratterizzata da estese ed evidenti forme calanchive, è utile sottolineare che la positiva conclusione di detta procedura di ripermimetrazione è condizione necessaria ma non sempre sufficiente, ai fini della trasformazione urbanistica delle aree interessate.

Si riportano inoltre le seguenti prescrizioni generali, anche in merito alla vigenti norme:

Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, 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.





Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.

La previsione di scarico di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo ricettore allo smaltimento delle portate in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari per l'adeguamento.

In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificio nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%.

Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.

Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche tengano conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.

Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.

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 dal D.M. 11.03.1988.

Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante allo strumento urbanistico.

Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.



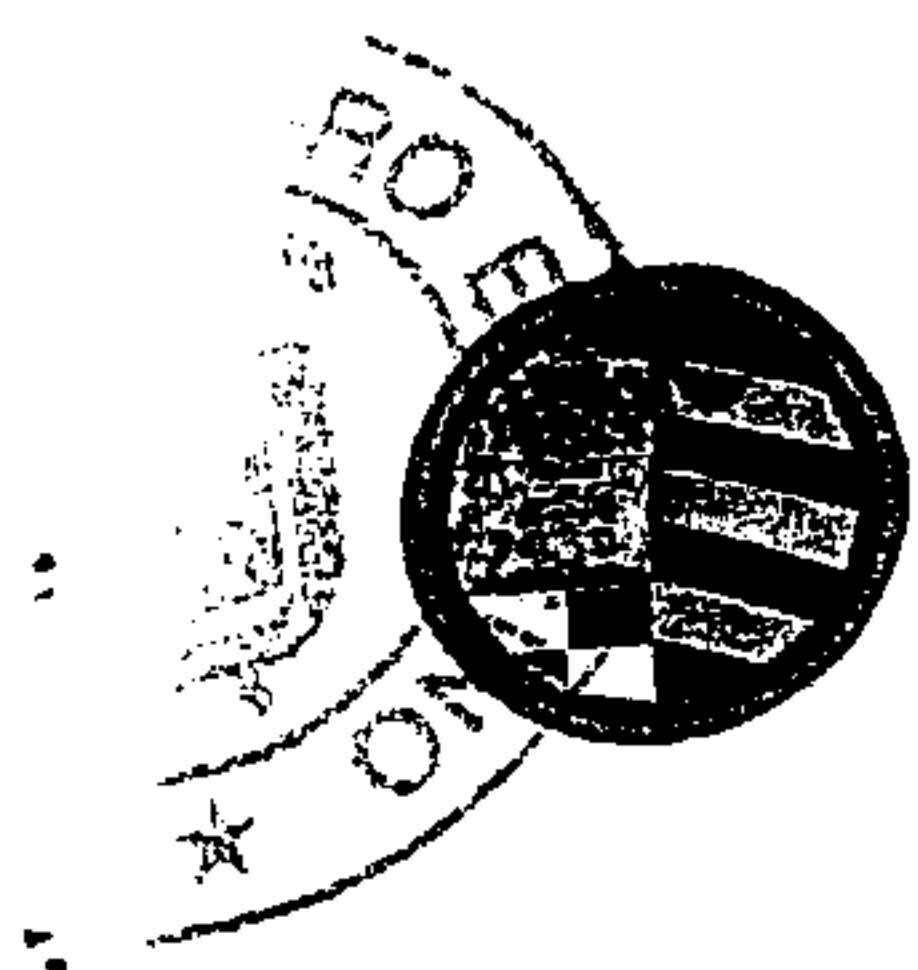
Con parere n. 2393/07 del 13.06.2007 prot. 42186 il Servizio 4.4 – Acque Pubbliche – Rischio Idraulico e Sismico ha espresso il seguente parere in merito alle controdeduzioni alle osservazioni: "Esaminati gli elaborati relativi alle modifiche al P.R.G., a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Novafeltria; viste le risultanze dell'indagine geologica sull'area produttiva in località Secchiano, redatta dal geol. Fabio Fabbri e della relazione geologico-tecnica relativa all'area di completamento nel Capoluogo, a cura del geol. Gabriele Stefani; richiamato il precedente parere n. 2289/06, espresso favorevolmente da questo Servizio in data 07/12/2006 sul P.R.G., condizionato al rispetto di puntuali prescrizioni che si intendono riconfermate; preso atto che a causa del mancato rispetto dei termini, di cui alla L.R. n.34/92, il piano di cui sopra è stato soggetto a rielaborazione apportando, in sede di controdeduzioni alle osservazioni, oltre a rettifica di errori materiali anche modifiche alle due aree in argomento; evidenziato che il presente parere riguarda esclusivamente l'area D1 in località Secchiano e l'area B4.12 in via XXV Aprile nel Capoluogo; presa visione della cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale, ove la zona a destinazione B4.12 nel Capoluogo risulta in parte ricompresa nella perimetrazione delle aree in dissesto da assoggettarle a verifica (art.17 N.P.) e per la restante parte all'interno delle aree di pericolosità elevata per possibile evoluzione del dissesto o per possibile riattivazione di frane quiescenti " (art.16 N.P.); ESPRIME PARERE FAVOREVOLE in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, per la sola area D1 in località Secchiano e con le prescrizioni di seguito illustrate:

TAVOLA 2b - "Zonizzazione dei centri"

- SECCHIANO – Zona D1

L'area in argomento, di contenuta estensione, è attualmente destinata a piazzale cielo aperto per lo stoccaggio di materiali inerti e da costruzione.

La zona, a seguito di interventi di riporto e livellamento della superficie, presenta una porzione pianeggiante a quote maggiori, raccordata verso il fosso con il resto della proprietà attraverso consistenti scarpate, generate conseguentemente all'innalzamento del piazzale; lungo il confine di valle dell'area scorre il corso d'acqua demaniale, denominato Fosso di Anciano, sul quale sono



state condotte verifiche di officiosità idraulica, a cura del geol. Fabio Fabbri, che escludono rischi di esondabilità sull'area in argomento.

Si ritiene quindi accettabile la previsione urbanistica proposta se pur nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Si dovranno evitare sovraccarichi e riporti in prossimità del margine superiore delle scarpate antropiche sul lato fosso, mantenendo una fascia di rispetto inedificabile di almeno m.10 dal ciglio delle stesse.

Andranno salvaguardate le suddette scarpate lasciandole a verde, adottando tecniche di copertura superficiale del terreno, con rivestimenti arbustivi e arborei che contribuiscano con il loro apparato radicale al miglioramento delle attuali condizioni di stabilità.

Tutta l'area, comprese le zone di scarpata, andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, attraverso idonei ricettori, delle acque superficiali.

In fase esecutiva andrà condotta una specifica indagine geologico-geotecnica, basata su un'adeguata campagna geognostica, che consentirà di definire, tenuto conto dei carichi di esercizio, la tipologia e geometria delle fondazioni.

Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio.

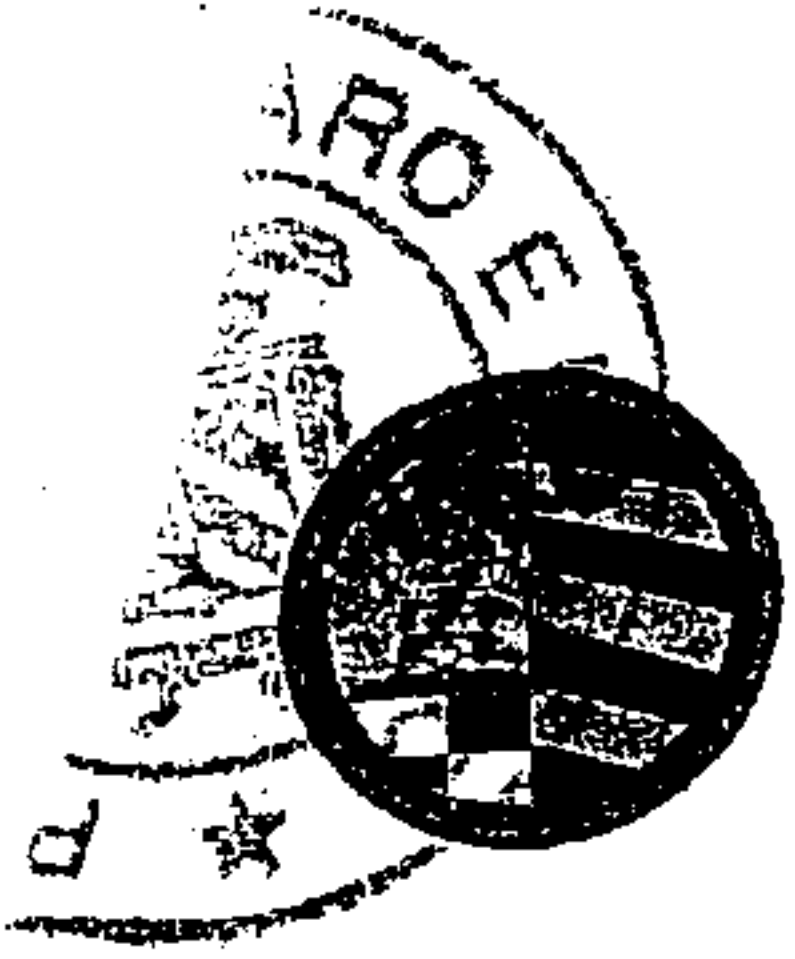
TAVOLA 3 - "Zonizzazione dei centri"

- CAPOLUOGO - Zona B4.12

Per quanto attiene l'area a destinazione B4.12, che come in precedenza citato interferisce con zone classificate nel P.A.I. Interregionale come art.16 e 17, la previsione urbanistica proposta non è attuabile poiché in contrasto con le corrispondenti Norme di Piano del P.A.I..

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 dal D.M. 11.03.1988.

Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico.



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

Servizio Urbanistica,
Pianificazione Territoriale
P.O. Urbanistica - VAS - Coordinamento
SUAP

I - 61100 Pesaro, via Gramsci 4
tel. 0721.359413
fax 0721.359406
e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it
sportellounico@provincia.ps.it
internet: www.urbanistica.provincia.pu.it

Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.

4. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE

La presente variante generale al P.R.G. vigente prende l'avvio dalla necessità di provvedere alla all'adeguamento della cartografia di P.R.G. adeguato al PPAR alla Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 e 1:10.000.

Per effetto di questa operazione, si sono rese le necessarie ed inevitabili modeste correzioni agli elaborati costituenti il vigente P.R.G., risultando necessario provvedere anche alla riadozione dello stesso strumento urbanistico generale.

Per l'occasione, in tale fase, si sono predisposte anche alcune varianti, sia grafiche che normative, che da tempo l'Amministrazione era intenzionata a definire.

Si è altresì provveduto a correggere alcuni errori e discrepanze evidenziatesi nella gestione dello Strumento Urbanistico.

Per quanto riguarda il dimensionamento del Piano in relazione viene illustrata la seguente situazione:

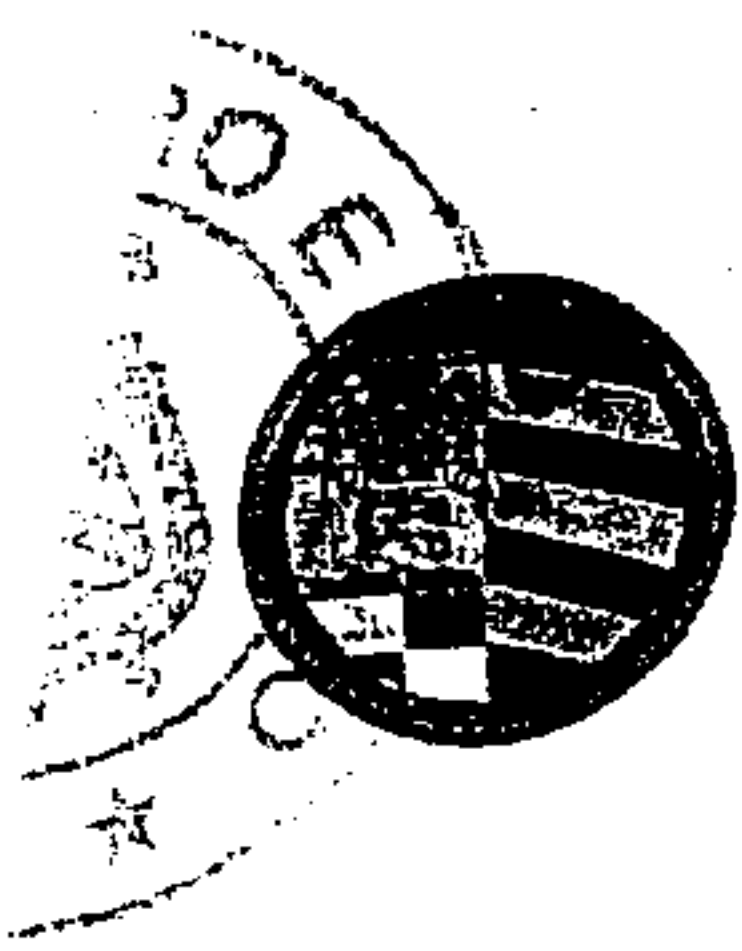
- Aree a destinazione residenziale

Il vigente P.R.G. ha definito in 8.275 abitanti la capacità insediativi teorica massima al 2010 (zone B e zone C) e considerato che con le modifiche apportate alla zonizzazione di Piano, a seguito di varianti successive, hanno comportato un decremento di 77 abitanti teorici, attualmente la capacità insediativi teorica massima al 2010 risulta ridefinita dal P.R.G. approvato in 8.198 abitanti.

Preso atto che le modifiche al vigente P.R.G. derivate dalla presente variante comportano un aumento di 8.830 mq. di S.U.L., si stima un aumento di abitanti teorici pari a circa 220 unità che portano la capacità insediativi teorica massima al 2010 pari a 8.418 abitanti teorici.

- Aree a destinazione produttiva

Il vigente P.R.G. ha definito che la dotazione teorica di aree produttive di una comunità delle dimensioni e della natura come quella di Novafeltria debba essere ragguagliata ad un tasso di industrializzazione teorica di 15 addetti per 100 abitanti ed una densità insediativa di 30 addetti per ettaro. Incrociando i dati sopra determinati (capacità insediativi teorica massima al 2010 definita in



8.418 abitanti teorici) con i parametri sopra indicati si determina una dotazione teorica di circa 42 ettari che non si discosta significativamente dalle previsioni di P.R.G..

In definitiva la presente variante comporta un aumento di superficie delle zone D1 da 95.125 mq. a 102.125 mq. e un decremento di superficie delle zone D6 da 105.255 mq. a 81.755. Complessivamente le aree destinate ad attività produttive, al netto delle aree per attività estrattive D7, sono definite in una superficie pari a 395.155 mq.

- Aree destinate a standard

La presente variante al P.R.G. assume come obiettivo di progetto a partire da quanto richiesto dalla L.R. 34/92 e s.m., un rapporto pari a 21 mq./ab., superiore al minimo richiesto dal D.M. 1444/68. In definitiva, rispetto alla capacità teorica insediativi teorica massima, che si valuta in 8.148 abitanti teorici alla fine del decennio di riferimento del P.R.G. (1999-2010) le aree destinate a pubblici servizi definite dal P.R.G. forniscono uno standard per abitante pari a:

Aree per istruzione	4,16 mq./ab.
Attrezzature di interesse comune	2,27 mq./ab.
Parco a verde attrezzato per lo sport	60,60 mq./ab.
Parcheggio pubblico	3,97 mq./ab.

Nel dettaglio, le varianti proposte al vigente P.R.G. vengono di seguito esposte:

Tavola n. 1 – Zonizzazione dei centri – Ponte S. Maria Maddalena - Scala 1: 2.000

1. Nuovo comparto di espansione residenziale C2.1

S.U.L. = 800 mq. - zona urbanistica di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale che concorre alla formazione di aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Trattasi di comparto interessato da specifiche indagini e studi geologici sulla quale il competente Servizio 4.4 dell'Amm.ne Provinciale ha espresso parere favorevole.

2. Rettifica zonizzazione del comparto B1

Si propone una modesta rettifica della zonizzazione del comparto B1 posto immediatamente a monte del sopra descritto comparto C2.1 al fine di uniformare il perimetro di zonizzazione B1 con il perimetro della proprietà.

3. Eliminazione del comparto P



Si propone una modesta rettifica del vigente P.R.G. riclassificando un'area, in località Fontetto, attualmente con destinazione P "zona destinata a parcheggio pubblico", della superficie di mq. 72, riclassificandolo in zona B1 "zona residenziale prevalentemente edificata".

Tavola n. 2a – Zonizzazione dei centri – Secchiano - Scala 1: 2.000

1. Rettifica fascia di rispetto stradale S.P.258

E' stata rettificata la fascia di rispetto stradale della S.P. 258 indicata sulla tavola del P.R.G. vigente con profondità pari a ml. 45 ridotta con la presente variante a ml. 30 per effetto del declassamento della viabilità da statale a provinciale.

2. Rettifica zonizzazione del complesso Pieve di Secchiano

Ai sensi del vigente P.R.G. il complesso della Pieve di Secchiano era classificato in parte in Zona S3 "Zona per attrezzature di interesse comune (Servizi Religiosi)", ed in parte in Zona B5 "Zona residenziale a verde privato".

Con la presente variante l'intero complesso viene classificato come zona S3.

3. Classificazione di fabbricato residenziale esistente in zona B5

Ai sensi del vigente P.R.G. il fabbricato residenziale esistente posto lungo la S.P. 258 in prossimità della rotatoria è classificato in zona E 1c "Zona agricola di tutela dei beni storico culturali" come "insediamento rurale non connesso all'attività agricola a destinazione prevalentemente abitativa".

Con la presente variante l'intero complesso viene classificato come zona B5 "Zona residenziale a verde privato".

4. Nuova zona B4

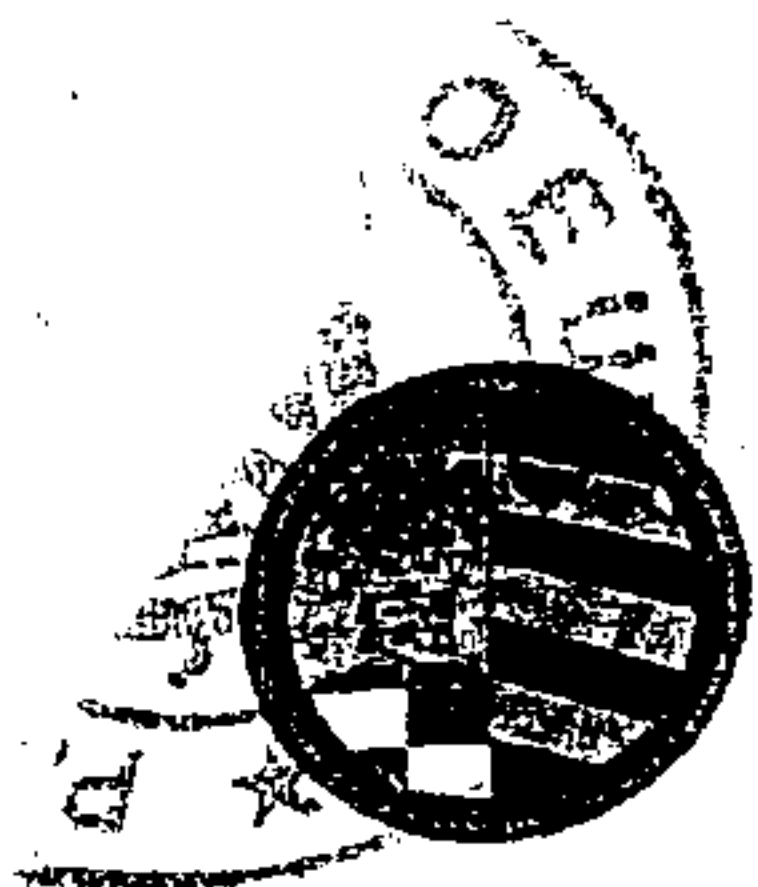
E' stata prevista una nuova area B4 "Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione" in località Secchiano con S.U.L. massima edificabile pari a mq. 320.

L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione dell'area necessaria a realizzare parte della strada di progetto che conduce al cimitero.

5. Nuova zona S4

Per mero errore materiale sulla tavola di P.R.G. vigente un frustolo di terreno posto lungo la vecchia fossa risultava non avere destinazione urbanistica. Con la presente variante detto frustolo di terreno viene classificato in zona S4 "Zona per spazi pubblici attrezzati a parco".

6. Nuova zona S4



Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata un'area in Via A. Volta (S.P. Sogliano Siepi) classificata come zona S4 "Zona per spazi pubblici attrezzati a parco" con indicazione grafica dell'edificio edificato su detta area.

In realtà l'edificazione eseguita è stata assentita precedentemente all'adozione del vigente P.R.G. e per mero errore materiale non è stata correttamente aggiornata la tavola di Piano.

Al fine di correggere un mero errore materiale si propone la classificazione di tale aree in parte in zona B1 "Zona prevalentemente edificata" ed in parte in zona F5 "Zona per attrezzature e impianti tecnologici" per la presenza di cabina elettrica.

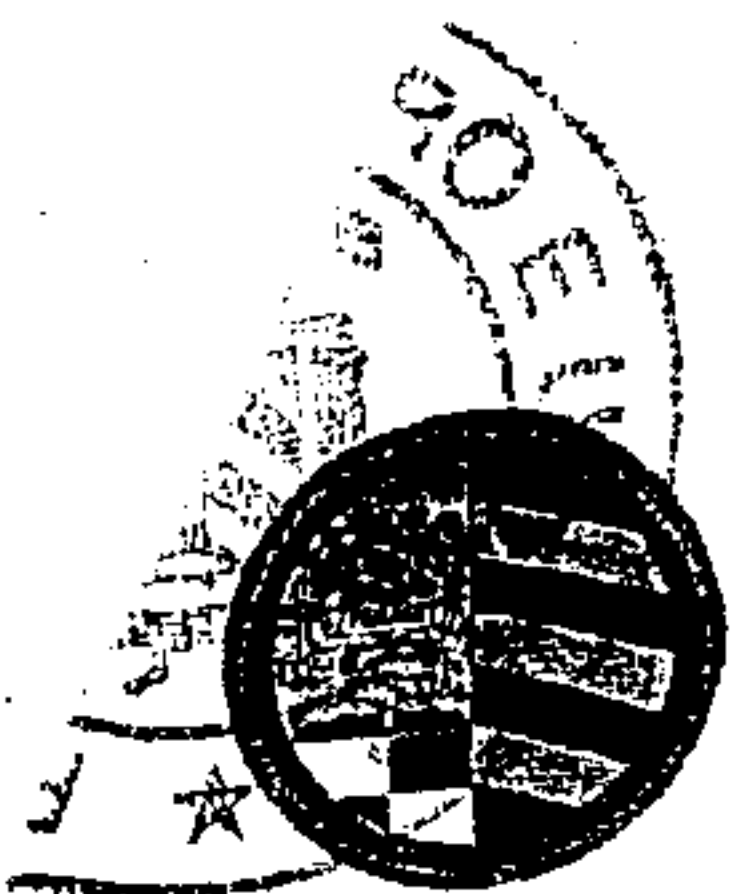
7. Modifica ai comparti B4 e B1 zona "Casa del Giovane"

Ai sensi del vigente P.R.G. sono individuati in area compresa tra il Fosso di Poggiobianco e la Via A. Volta (S.P. Sogliano Siepi) due distinti comparti l'uno classificato come zona B4 "Zona residenziale di completamento, non edificata soggetta a convenzione" e l'altro classificato come zona B1 "zona residenziale prevalentemente edificata" al cui interno è posto il fabbricato denominato "Casa del Giovane".

Il lotto B4 in argomento ha una potenziale capacità edificatoria pari a circa mq. 1.185 di S.U.L.. Con la presente variante viene ampliato il perimetro del preesistente lotto B4, che nella variante assume la denominazione di B4.7, con il mantenimento della capacità edificatoria già prevista di mq. 1.185 di S.U.L., viene esattamente perimetrata la proprietà del fabbricato Casa del Giovane che rimane in zona B1, con denominazione assunta nella variante di B1.D, viene ampliato il perimetro del preesistente lotto B1 e modificata la sua classificazione in B4, nella presente variante assume la denominazione di B4.6, con il mantenimento della capacità edificatoria già prevista dal vigente P.R.G. pari a circa mq. 1.200 di S.U.L.. Con la presente modifica al Piano non sono previsti aumenti di S.U.L. rispetto a quanto già consentito dal P.R.G. vigente inoltre le norme come variate subordinano l'edificazione alla cessione al comune dei terreni necessari alla realizzazione di percorso ciclo-pedonale di collegamento al parco pubblico lungo il Fosso di Poggiobianco.

8. Rettifica zonizzazione di comparto B1

Si propone una modesta rettifica della zonizzazione del comparto B1 posto immediatamente a ridosso del ponte sul fosso di Poggiobianco lungo la S.P. 258 al fine di uniformare il perimetro di zonizzazione B1 con il perimetro della proprietà.



9. Modifica comparto D1

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuato un comparto D1 "zona produttiva artigianale e industriale di completamento" in località Secchiano lungo la S.P. 258. Con la presente variante si propone la modifica di parte di detto comparto D1 con individuazione di un comparto che nella variante assume la denominazione D1* consentendo in tale area l'uso commerciale con le limitazioni di cui alla variante normativa dell'art. 42 delle N.T.A.

10. Riclassificazione di comparto D6.1E in zona agricola

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuato un comparto, della superficie complessiva pari a circa mq. 23.500, denominato D6.1E "zona produttiva artigianale e industriale di espansione".

Dato atto che l'area risulta attualmente piantumata a noceto con vincolo ventennale CEE dall'anno 2000.

Vista la nota, pervenuta al protocollo comunale in data 22/09/2006, della Soc. Agricola semplice Bocci Wanda e figli, proprietaria dell'area in argomento, con la quale è richiesta la riclassificazione in zona agricola del comparto D6.1E.

Dato atto inoltre del valore storico del limitrofo complesso edilizio "Cà di Giano" con la presente variante si propone lo stralcio del comparto D6.1E e la sua riclassificazione in zona agricola. Con al presente variante è prevista una riduzione di SUL pari a circa mq. 11.750.

Tavola n. 2b – Zonizzazione dei centri – Secchiano - Scala 1: 2.000

1. Nuovo comparto di espansione residenziale C1.3

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuato su area pianeggiante compresa tra le Vie Fontanelle e Poggiale nel centro della frazione di Secchiano un terreno in parte classificato in zona C1.3 "zona residenziale di nuovo impianto" e in parte classificato in zona E3 "Zona agricola di rispetto dell'abitato" che ai sensi delle vigenti N.T.A. comprende le zone extraurbane che il P.R.G. intende vincolare a tutela della caratterizzazione e delle possibilità di sviluppo dei centri.

Sempre ai sensi del vigente P.R.G. lo strumento urbanistico attuativo del comparto C1.3 consentiva edificazione di una S.U.L. pari a mq. 6.500 e doveva prevedere la razionalizzazione delle connessioni con il tessuto urbano preesistente e la razionalizzazione degli accessi sulla S.P. 28 ed inoltre la costruzione di un centro di quartiere con piazza e parcheggi in cui andranno concentrate le funzioni terziarie e commerciali.



La presente variante al P.R.G. prevede la ripermimetrazione del comparto C1.3, e la sua suddivisione in sub comparti (C1.3/A - C1.3/B), con aumento della Superficie Territoriale soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo (corrispondente a parte della S.T. della zona precedentemente classificata come C1.3 e a tutta la S.T. della zona precedentemente classificata come E3).

I due sub comparti hanno tempi di attuazione separati.

La S.U.L. complessivamente realizzabile nel comparto risultante dalla presente variante è pari a mq. 12.750 (aumento di SUL pari a mq. 6.250 rispetto a quanto già previsto dal vigente P.R.G.). La nuova norma proposta prevede la realizzazione di standard aggiuntivi come la rotatoria per la razionalizzazione degli accessi tra la S.P. 258, la via Poggiale e la via Fontanelle, la realizzazione di sottopasso ciclo pedonale di connessione con il tessuto urbano preesistente, l'ampliamento della via Fontanelle. La variante proposta si esplica nella modifica cartografica della Tav. 2b del P.R.G., nella modifica normativa riguardante il comparto C1.3 e nelle indicazioni riportate nella Scheda Progetto Norma in scala 1: 1.000.

2. Rettifica zonizzazione di comparto S4

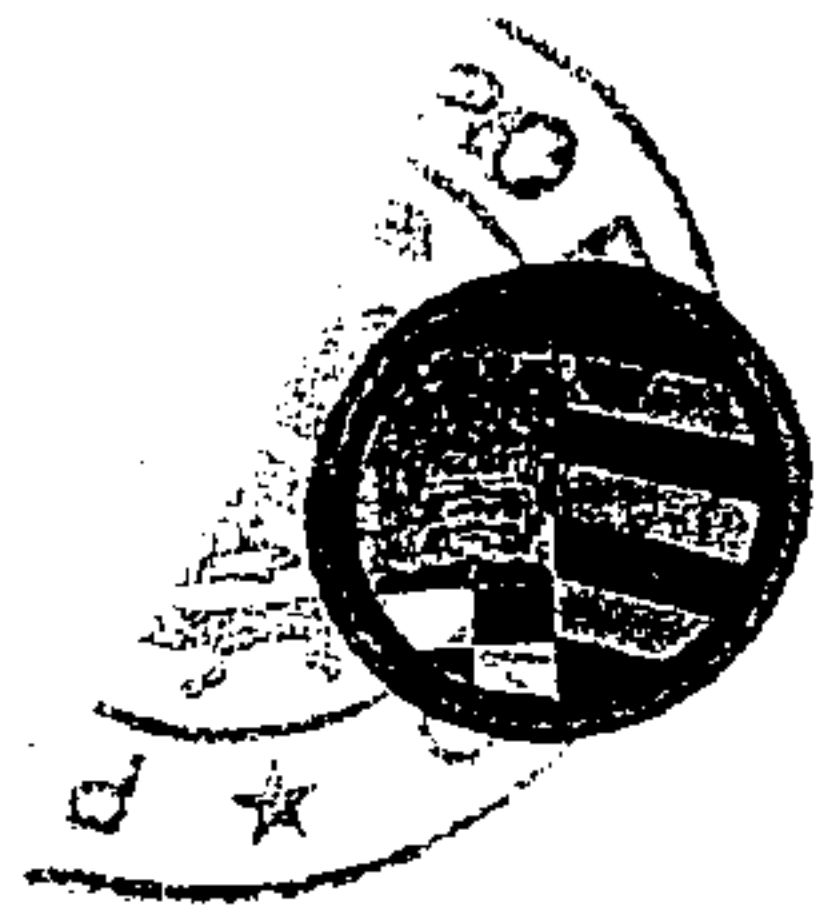
Il vigente P.R.G. classifica un'area posta sulla strada urbana di collegamento tra la via Poggiale e la S.P. 258 come zona S4 "Zona per spazi pubblici attrezzati a parco" ricompresa all'interno del perimetro del comparto C.1.3 "zona residenziale di nuovo impianto".

In realtà trattasi di area recintata facente parte del giardino del limitrofo fabbricato già classificato come zona B5.

Con la presente variante detta area viene classificato in zona B5 "Zona residenziale a verde privato".

3. Modifica comparto C1.2

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuato in area compresa tra il Fosso di Anciano e la S.P. 258 un comparto C1 "zona residenziale di nuovo impianto" contraddistinto con la sigla C1.2 con potenziale capacità edificatoria paria circa mq. 4.100 di S.U.L. Con la presente variante viene rettificato il perimetro del preesistente comparto C1.2, con il mantenimento della capacità edificatoria già prevista di mq. 4.100. Con la presente modifica al Piano non sono previsti aumenti di S.U.L. rispetto a quanto già consentito dal P.R.G. vigente, inoltre le norme come variate pongono a carico del comparto la realizzazione dell'allargamento della strada di accesso al comparto, esterna allo stesso, sino al ponte sul Fosso di Anciano.



4. Nuova zona B4.8

Il vigente P.R.G. classifica un'area posta lungo la via Poggiale come zona S4 "Zona per spazi pubblici attrezzati a parco" ricompresa all'interno del perimetro del comparto C1.2 "zona residenziale di nuovo impianto". Su tale area, considerato la modifica al perimetro della zona C1.2 di cui al precedente punto 4, è stata prevista una nuova area B4.8 "Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione" in località Secchiano con S.U.L. massima edificabile pari a mq. 400. L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione delle aree necessarie alla razionalizzazione delle sedi viarie indicate sul P.R.G.

5. Rettifica zonizzazione di comparto B1

Si propone una modesta rettifica della zonizzazione del comparto B1 posto lungo la S.P. 258 in aderenza con il comparto C1.2 al fine di uniformare il perimetro di zonizzazione B1 con il perimetro della proprietà.

6. Modifica al comparto B5

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuato un comparto B5 "Zona residenziale a verde privato" lungo la S.P. 258. Con la presente variante si propone la modifica di parte di detto comparto, terreno immediatamente prospiciente la S.P. 258 che viene classificato in zona B1.E che prevede un aumento di S.U.L. non superiore al 50% di quella attualmente esistente (aumento S.U.L. conseguente alla variante pari circa 120 mq.).

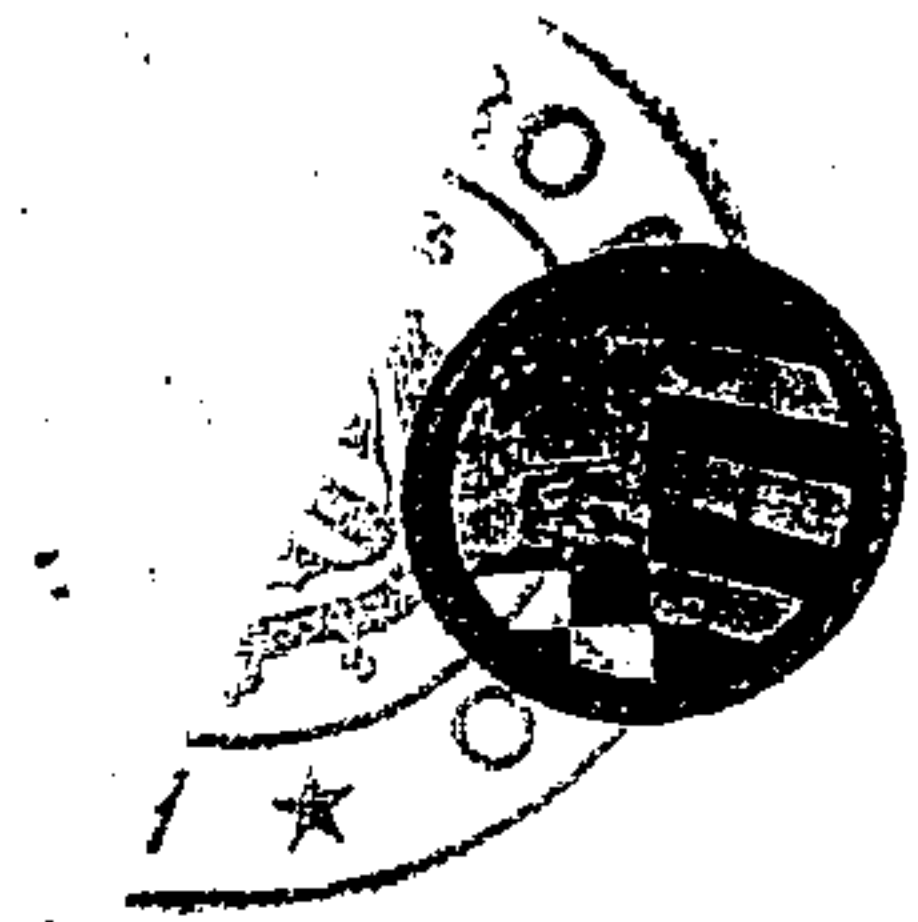
7. Parziale modifica della strada di progetto che collega la loc. Cà Rosello con la Via Poggiale

La strada di progetto prevista dal vigente P.R.G. viene parzialmente rettificata nel tratto a partire dal ponte sul Fosso di Anciano sino alla confluenza di Via Poggiale. Nelle tavole di P.R.G. di variante la stessa risulta ubicata tra il comparto C1.2 e il comparto B4.8 e ricalca, ampliandolo, il sedime del tracciato della vecchia ferrovia.

8. Rettifica zonizzazione di comparto S4

Il vigente P.R.G. classifica un'area, posta in località Cà Rosello ai margini della zona omogenea A, come zona S4 "Zona per spazi pubblici attrezzati a parco". Con la presente variante parte di detta area viene classificato in zona B5 "Zona residenziale a verde privato".

9. Modifica zonizzazione di comparto S4



Il vigente P.R.G. classifica un'area, posta in località Cà Rosello nelle vicinanze della zona omogenea A come zona S4 "Zona per spazi pubblici attrezzati a parco". Con la presente variante detta area, al fine di dare risposta ad esigenze pubbliche di parcheggio autoveicoli, viene classificato in zona P "Zona destinata a parcheggio pubblico".

10. Modifica al comparto B4

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata, in area compresa tra due bracci paralleli di via Montefeltro, un comparto classificato come zona B4 "Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione" la cui edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione di aree a parcheggio individuate sulle tavole di P.R.G.

L'edificazione di tale comparto è già stata assentita da questa amministrazione con il rilascio di titolo abilitativo per una S.U.L. pari a circa mq. 420.

Atteso che è volontà di questa amministrazione acquisire aree necessarie alla realizzazione di una viabilità di collegamento tra i due bracci paralleli di via Montefeltro in luogo della cessione di aree per la realizzazione di parcheggi come previsto dalle vigenti norme.

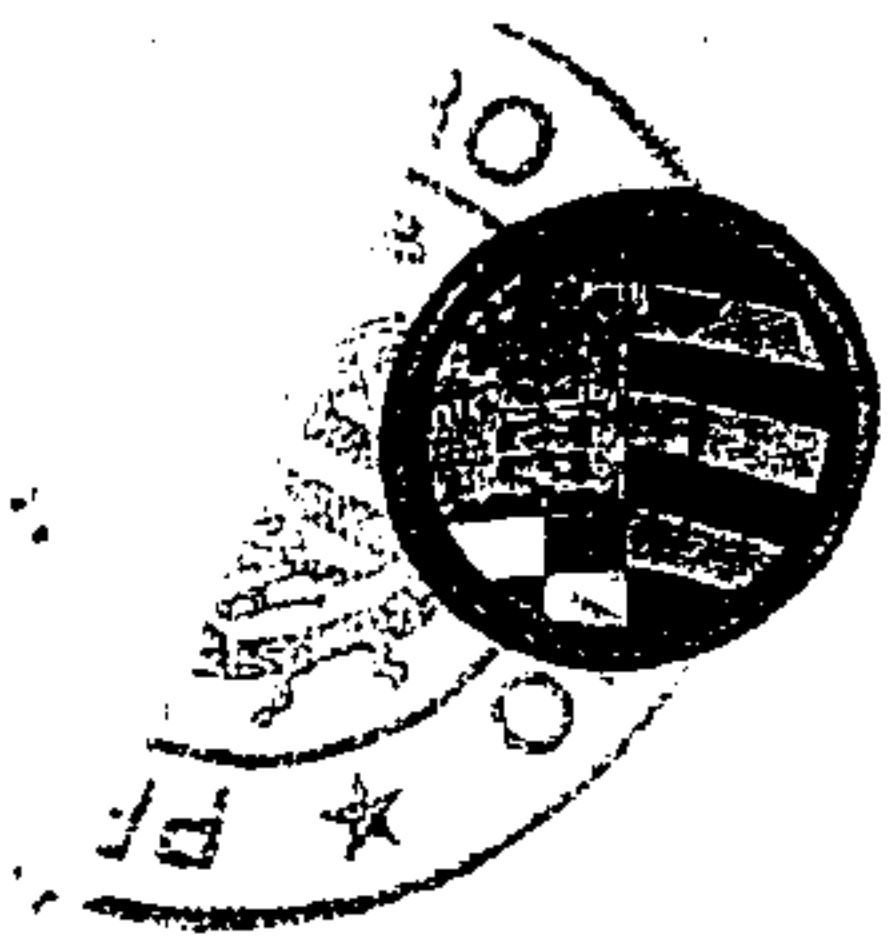
Con la presente variante viene mantenuto il perimetro di zona B4 già identificato dal P.R.G., il comparto assume la denominazione di B4.11, con aumento della capacità edificatoria, per complessivi mq. 550 di S.U.L. (+ 130 mq. rispetto a quanto già consentito) e con edificazione subordinata alla cessione dell'area necessaria alla realizzazione di una viabilità di collegamento tra i due bracci paralleli di via Montefeltro come indicato sulle tavole di P.R.G.

11. Modifica al comparto B5

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuato un comparto B5 "Zona residenziale a verde privato" lungo la S.P. 258 all'incrocio con la S.P. Leontina. Con la presente variante si propone la modifica di parte di detto comparto che viene riclassificata in zona B1 "zona residenziale prevalentemente edificata" che nella variante assume la denominazione B1.H che prevede una limitazione della SUL totale (fabbricato esistente + eventuale ampliamento) non superiore a 500 mq. (aumento SUL conseguente alla presente variante pari a circa 150 mq.).

12. Riclassificazione comparto D1.A in zona D1

Ai sensi del vigente P.R.G. un'area, della superficie di circa mq. 7.000, posta in località Cà Rosello è classificata in zona D1.A "zona produttiva destinata a deposito all'aperto". Detta area è posta in aderenza con una vasta zona D1 dove è ubicato lo stabilimento della Ditta Laterizi Alan Metauro.



Con la presente variante si propone la riclassificazione del descritto comparto in zona D1 "zona produttiva artigianale e industriale di completamento", in conformità con le limitrofe aree aventi analoga destinazione, con un aumento di SUL conseguente pari a circa mq. 4.200.

Tavola n. 3 – Zonizzazione dei centri – Novafeltria - Scala 1: 2.000

1. Modifica al perimetro di ampliamento del cimitero capoluogo

Per esigenze annesse alla necessità di ampliare il cimitero del Capoluogo oltre i limiti di ampliamento già previsti dal vigente P.R.G. si propone un ampliamento del limite della zona F3 "Zona per attrezzature cimiteriali come indicato nelle tavole di P.R.G. in variante.

2. Nuovo comparto B4

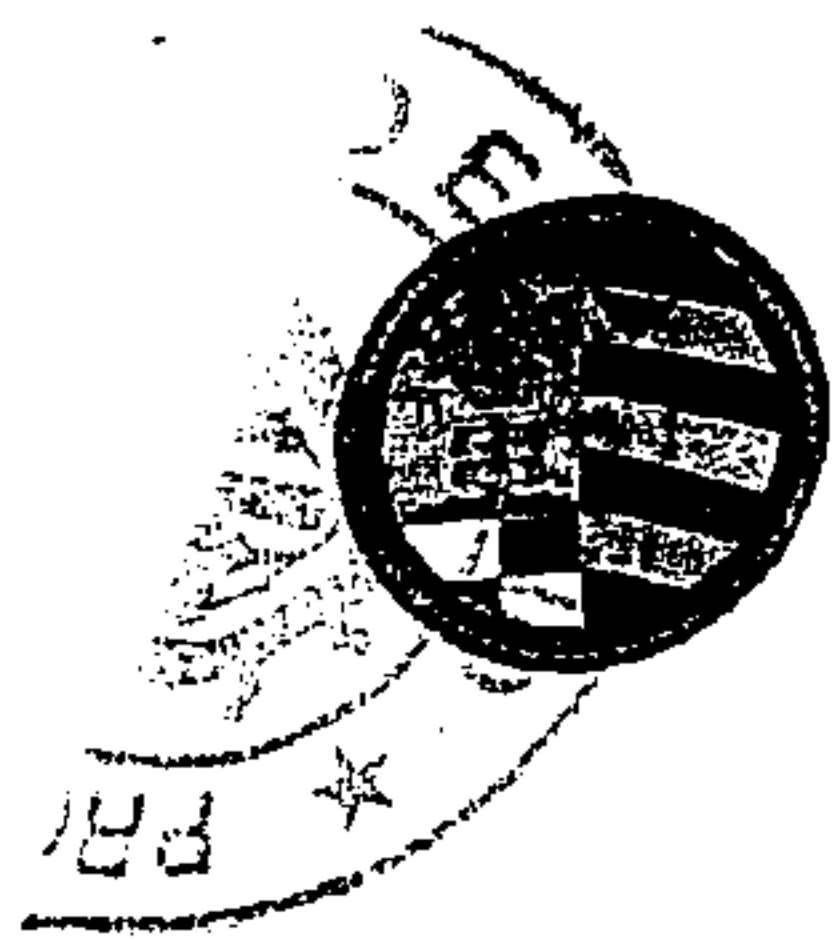
Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata un' area, compresa tra le vie Cà di Vico e via Bevitori, classificata come zona B5 "Zona residenziale a verde privato" la cui capacità edificatoria, non essendo presente alcun edificio sul lotto, è nulla. Occorre inoltre tener conto che complessivamente il terreno in oggetto è situato a cavallo del confine tra i Comuni di Talamello e Novafeltria e che la parte in Comune di Talamello è classificata in zona di completamento B. Con la presente variante l'area viene classificata come zona urbanistica B4.10 "Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione" con prescrizione che gli interventi di nuova costruzione non potranno avere accessi carrai diversi dall'esistente e con edificazione subordinata alla cessione dell'area necessaria per il miglioramento della sicurezza dell'incrocio tra Via Cà di Vico e Via Bevitori come indicato sulle tavole di P.R.G.

3. Rettifica errore materiale

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata un'area in Via Raggiolo classificata come zona B2 "Zona residenziale edificata con presenza di volumi produttivi" in realtà su tale area esiste da tempo un insediamento residenziale che ha sostituito l'originario edificio produttivo. Al fine di correggere un mero errore materiale si propone la classificazione di tale aree in zona B1 "Zona prevalentemente edificata".

4. Rettifica errore materiale

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata un'area in Via Dante Alighieri classificata come zona V "verde attrezzato" con indicazione grafica dell'edificio edificato su detta area. In realtà l'edificazione eseguita è stata assentita precedentemente all'adozione del vigente P.R.G. e per mero errore materiale non è stata correttamente aggiornata la tavola di Piano. Al fine di correggere



un mero errore materiale si propone la classificazione di tale aree in zona B1 "Zona prevalentemente edificata".

5. Perimetrazione nuove aree urbanistiche B8

Si propone la modifica di zonizzazione di tutte quelle aree classificate dal vigente P.R.G. come zona B1 "Zona prevalentemente edificata" insistenti sul tratto urbano della S.P. 258 nel tratto compreso tra l'intersezione con Via A. Galli (S.P. Talamellese) e l'intersezione con la via Sant'Agata - Via Pieve, che per effetto della presente variante diventeranno Zone B8.

6. Rettifica zonizzazione di parte del comparto B1 e riclassificazione in zona B4.12

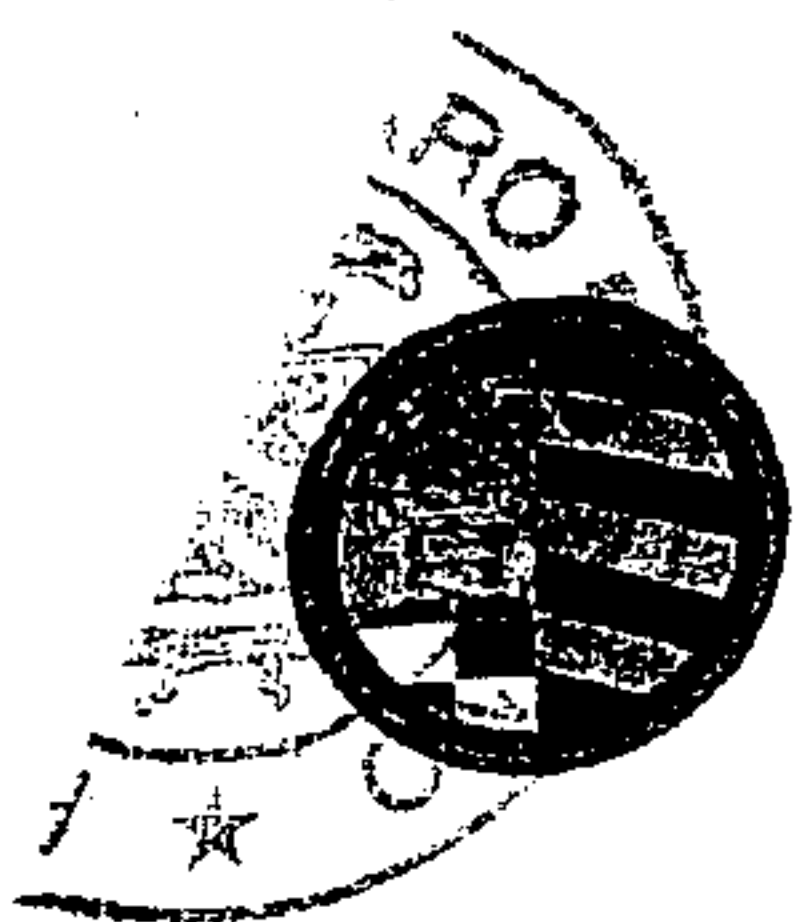
Ai sensi del vigente P.R.G. è individuato un comparto B1 all'estremo margine dell'abitato del capoluogo lungo la S.P. 258 in direzione mare monti. Con la presente variante si propone un modesto ampliamento della zona di completamento B1 e la riclassificazione di parte di detto comparto che nella variante assume la denominazione B4.12 "Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione". Con al presente variante è prevista un aumento di SUL, rispetto a quanto già ammesso dal vigente P.R.G., pari a circa mq. 80 inoltre le norme, come variate, subordinano l'edificazione del comparto B4.12 alla stipula di una convenzione per la cessione dell'area necessaria all'allargamento della curva sulla S.P. 258 ed alla realizzazione delle relative opere, alla demolizione degli edifici esistenti ed allo spostamento dell'accesso carrabile esistente a monte della curva.

7. Riclassificazione del comparto F4 in zona B1

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata un'area, all'incrocio tra le vie 2 giugno e 25 aprile, classificata quale zona F4 "zona per attrezzature comuni di interesse generale" su cui insiste un fabbricato di proprietà privata attuale sede del locale Comando della Polizia Stradale, inserita in un tessuto urbano completamente classificato in zona di completamento residenziale. Con la presente variante si propone di riclassificare detto comparto in zona B1 "zona residenziale prevalentemente edificata".

8. Riclassificazione del comparto B6.5 in zona B1.G

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuato un comparto B6.5 "zona residenziale di ristrutturazione urbanistica" sottoposto a strumento urbanistico attuativo con il mantenimento della volumetria preesistente. Il comparto in argomento è da tempo completamente edificato con presenza di funzioni commerciali, artigianali e residenziali. La presente variante propone la riclassificazione di



detto comparto in zona B1 "zona residenziale prevalentemente edificata" che nella variante assume la denominazione B1.G con limitazione della volumetria a quella preesistente alla data di adozione della presente variante.

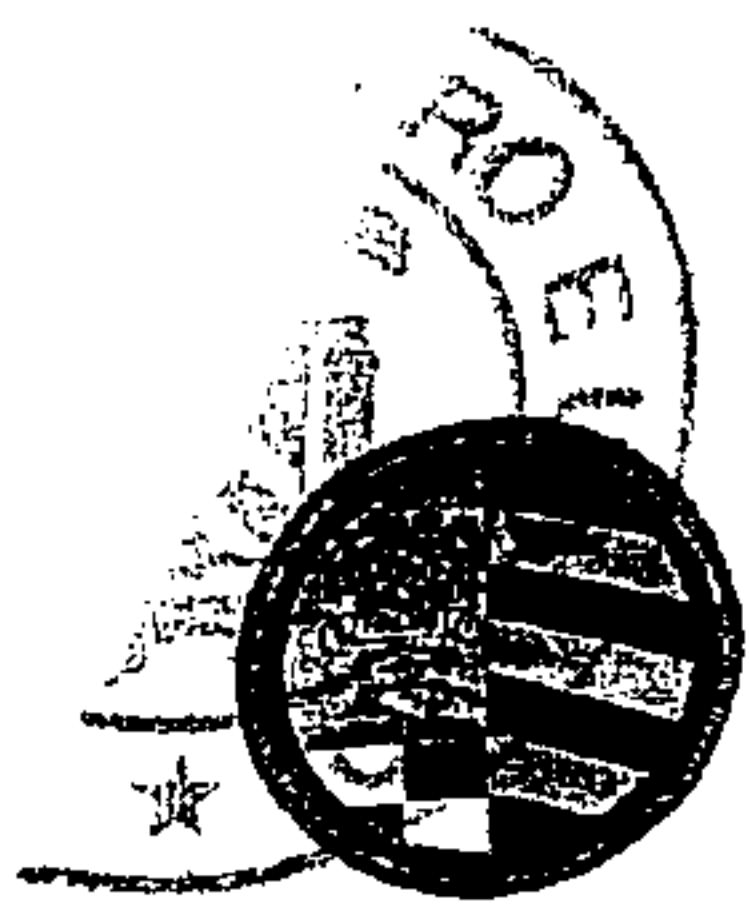
La presente variante si è resa possibile in quanto le modifiche alle norme di zona B1 introdotte con la presente variante (possibilità di effettuare funzioni commerciali) consentono il raggiungimento dei medesimi obiettivi previsti dalla precedente classificazione del comparto in zona B6.5.

9. Modifica comparto B4

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuato un comparto B4 "zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione" posta all'incrocio tra via S. Agata e via M. D'Azeglio. Con la presente variante si propone una modesta rettifica del perimetro del comparto, a correzione di errore cartografico e con lo scopo di uniformare il perimetro di zona B4 con il perimetro della proprietà, e l'individuazione di area di cessione, fascia di terreno di larghezza pari a ml. 2.50, necessaria all'allargamento della via M. D'Azeglio.

10. Modifica al perimetro di zona omogenea A - Capoluogo

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata nel Capoluogo un'area, ai margini della zona omogenea A, classificata in zona S5 "Zona per attrezzature sportive pubbliche". Accertato che detta area, formata dai terreni distinti al Catasto con le particelle n. 123/parte e 1232/parte del Foglio 13, è posta in aderenza alla zona A "Centro Storico" e risulta classificata dal vigente P.R.G. come zona urbanistica S5 "Zona per attrezzature sportive pubbliche" soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica. Dato atto che il vecchio Programma di Fabbricazione sostituito dall'attuale P.R.G., destinava l'area di cui al punto precedente in zona di completamento B2.5. Dato atto inoltre che tale area è in parte edificata, completamente recintata e sistemata come area pertinenziale di fabbricato ad uso residenziale. Ricordato che: circa 50 anni fa il Comune acquistò un ampio terreno per la costruzione del campo sportivo di Novafeltria; fin dall'anno 1967 (vedi delibera C.C. n. 68/1967) il Comune, dopo aver realizzato il campo sportivo, alienò ai vari frontisti le scarpate esistenti poste tra il campo sportivo stesso e le abitazioni poste nelle immediate vicinanze (tra i quali i terreni distinti al Catasto con le particelle n. 123/parte e 1232/parte del Foglio 13); risulta dalla citata delibera C.C. n. 68/1967 che le aree fatte oggetto di alienazione "per la loro particolare natura e ubicazione non possono essere in alcun modo utilizzate dal Comune": tale situazione di assoluto inutilizzo, per la funzionalità dell'area sportiva, permane a tutt'oggi; Per



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

Servizio Urbanistica,
Pianificazione Territoriale
P.O. Urbanistica - VAS - Coordinamento
SUAP

I - 61100 Pesaro, via Gramsci 4
tel. 0721.359413
fax 0721.359406
e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it
sportellounico@provincia.ps.it
internet: www.urbanistica.provincia.pu.it

tutto quanto sopra detto ed esposto appare doveroso riconsiderare la classificazione urbanistica attribuita, dal vigente P.R.G. alle aree in argomento non avendo alcun interesse né utilità, questo Ente, a procedere all'espropriazione per pubblica utilità di tali aree; Ritenuto opportuno riclassificare, operando modifiche alla tavola n. 3 "Zonizzazione dei Centri - Novafeltria" in scala 1: 2.000, l'area composta dai terreni distinti al Catasto con le particelle n. 123/parte e 1232/parte del Foglio 13 in zona urbanistica A "Centro Storico", dando atto che la precedente classificazione in zona S5 "Zona per attrezzature sportive pubbliche" era frutto di involontario errore materiale mai evidenziatosi in precedenza.

Tavola n. 4 – Zonizzazione dei centri – Cà del Vento, Torricella, Sartiano - Scala 1: 2.000

1. Nuovo comparto B4.9

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata in frazione Torricella località Salceto un'area classificata come zona S4 "Zona per spazi pubblici attrezzati a parco". Con la presente variante si propone l'inserimento, in sostituzione della precedente classificazione, di un nuovo comparto denominato B4.9 "Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione" con capacità edificatoria massima pari a mq. 220 di S.U.L. e con edificazione subordinata alla cessione dei terreni necessari alla realizzazione di un'area attrezzata a verde pubblico S4 indicata sulla tavola di P.R.G.

2. Ampliamento perimetro zona omogenea A - Torricella

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata in frazione Torricella un'area, ai margini della zona omogenea A, classificata in parte come zona S4 "Zona per spazi pubblici attrezzati a parco" e in parte come zona P "Zona destinata a parcheggio pubblico" che in realtà rappresenta l'area recintata, a giardino, di palazzo Mattei incluso nel Centro Storico. Con la presente variante si propone, al fine di salvaguardarla l'area verde in argomento ed inoltre che l'area in oggetto è considerevole di tutela, di ampliare il perimetro della zona omogenea A "Centro Storico" includendo al suo interno l'area descritta.

3. Rettifica di errore materiale

Ai sensi del vigente P.R.G. alcuni fabbricati residenziali, in frazione di Torricella località Villafranca, la cui edificazione è stata assentita precedentemente all'adozione del vigente P.R.G., sono inseriti in zona agricola E e per mero errore materiale non è stata correttamente aggiornata la

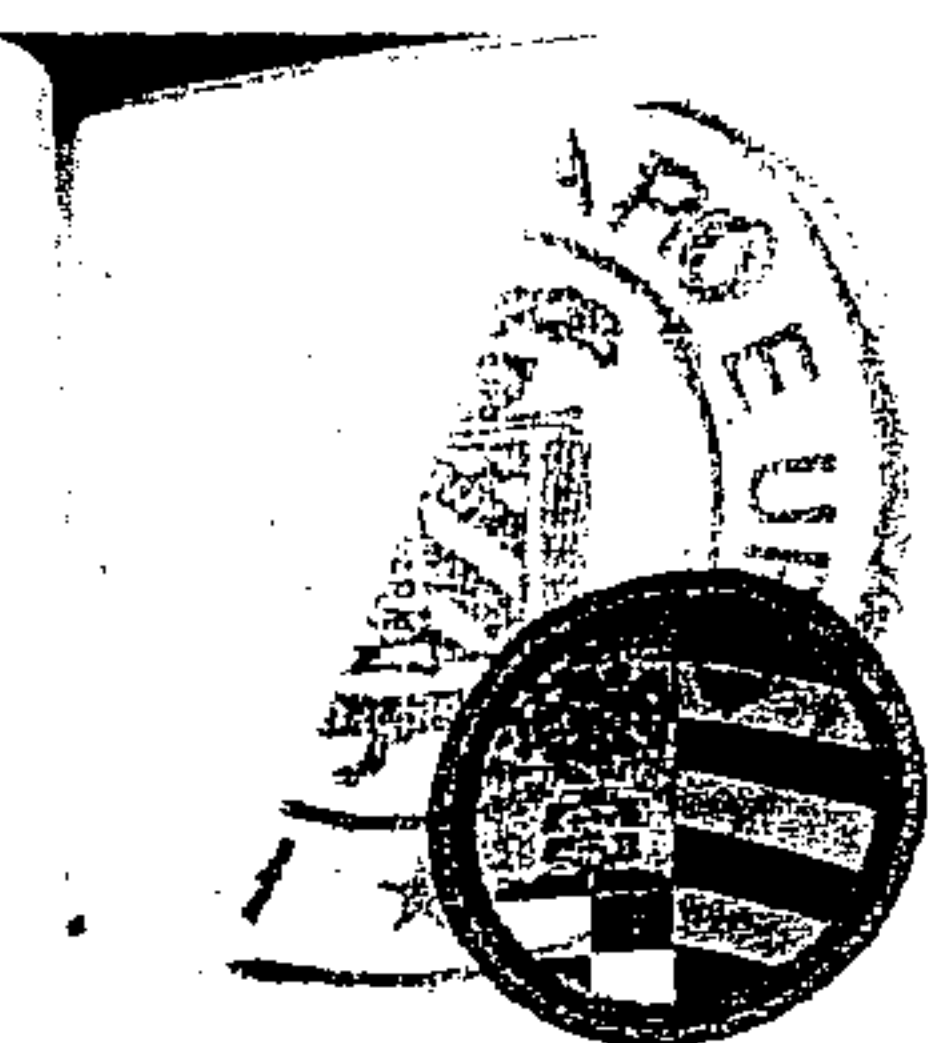


tavola di Piano. Al fine di correggere un mero errore materiale si propone la classificazione dei fabbricati in zona B1 "Zona prevalentemente edificata".

4. Rettifica di errore materiale

Si propone una modesta rettifica della zonizzazione di comparto B1 posto lungo la strada interna della località "Le Porte" al fine di uniformare il perimetro della zonizzazione B1 con il perimetro della proprietà.

Tavola n. 5 – Zonizzazione dei centri – Perticara - Scala 1: 2.000

1. Nuovo comparto B5

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata in frazione Perticara un fabbricato, destinato in origine in parte centrale elettrica ed in parte a residenza e da tempo dismesso dall'ENEL ed acquistato da proprietà privata, classificato in zona F4 "Zona per attrezzature comuni di interesse generale". Con la presente variante l'intero complesso viene classificato come zona B5 "Zona residenziale a verde privato".

Tavola n. 6 – Zonizzazione dei centri – Miniera - Scala 1: 2.000

1. Ampliamento perimetro zona omogenea A - Miniera

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuata in frazione Miniera un'area, ai margini della zona omogenea A, classificata in zona E1 "Zona agricola normale". Con la presente variante si propone di ampliare il perimetro della zona omogenea A "Centro Storico" includendo al suo interno l'area descritta.

Tavola n. 8 – Disciplina dei centri storici e dei nuclei esterni alle aree urbane

Nuclei Urbani – Scheda 4.1 - CAPRIANO

1. Modifica comparto B1

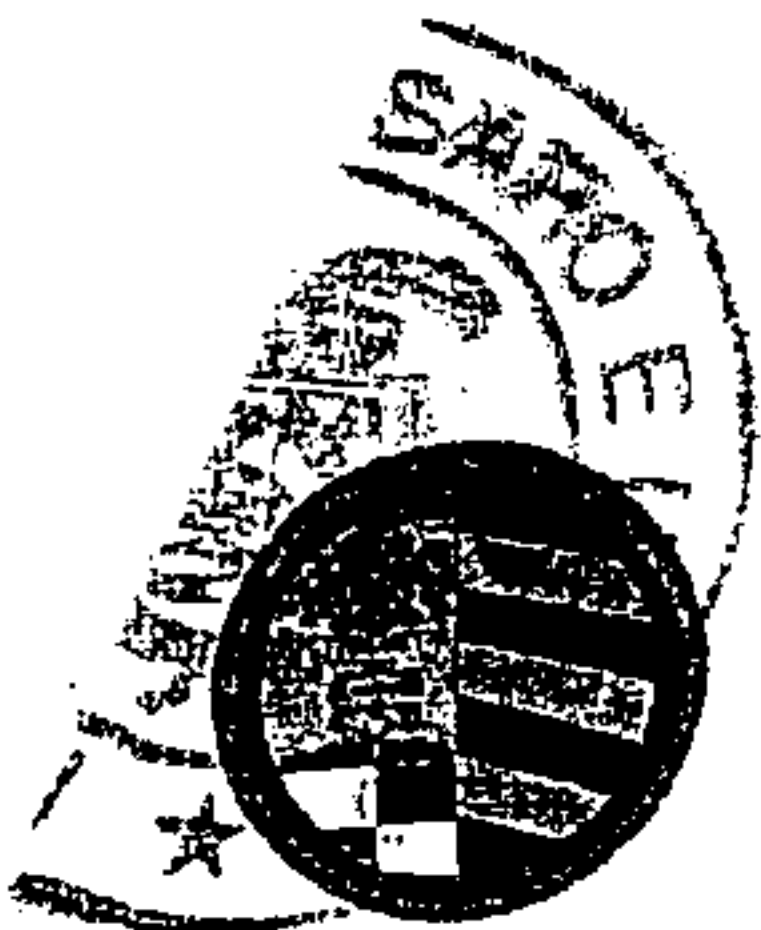
Rettifica della perimetrazione del comparto B1 senza aumento della S.F. complessiva del lotto.

Nuclei Urbani – Scheda 4.2 – CASA TAURIGGI

1. Modificati comparti S4, E, P

Ai sensi del vigente P.R.G. sono individuati in località Cà Tauriggi due aree con destinazione S4 "Zona per spazi pubblici attrezzati a parco" e un'area con destinazione P "Zona destinata a parcheggio pubblico". Con la presente variante si propone di riclassificare tali aree in zona E1 "Zona Agricola normale".

Nuclei Urbani – Scheda 4.6 – SERRA MASINI



1. Modifica comparto B1

Ampliamento della superficie di preesistente comparto B1.

Tavola n. 2 – Zonizzazione del territorio extraurbano – Novafeltria – Scala 1:10.000

1. Comparto D5.1 – PIAN DEL BOSCO

Ai sensi del vigente P.R.G. è individuato in località Pian del Bosco un'area di vaste dimensioni con destinazione D5.1 "Zona turistica destinata all'accoglienza turistica all'aperto" soggetta a strumento urbanistico attuativo. Con la presente variante si propone di consentire l'attuazione anche per sub comparti autonomi individuati nelle tavole di P.R.G.

Varianti alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

1. Modifiche per rettifica di meri errori materiali

Sono state apportate modifiche per la correzioni di meri errori materiali agli artt. 1, 2, 16 lett. C), 20, 23, 28, 51.

2. Modifiche per rettifica riferimenti legislativi subentrati successivamente

Sono state apportate modifiche per la rettifica di riferimenti legislativi agli artt. 5, 7, 8, 23, 24, 25, 56.

3. Modifica dell'art. 12 – Dotazioni di locali di servizio alla residenza

Eliminato il 2^a comma art. 12 delle N.T.A. vigenti, all'ultimo comma dell'art. 12 è stato aggiunto: "ad eccezione degli interventi da realizzare nelle zone A e B7".

4. Modifica all'art. 14 – Parcheggi pubblici di pertinenza

Dopo l'ultimo comma è stato aggiunto: "Negli interventi di nuova costruzione, da realizzare nelle zone B con esclusione delle zone B4 e B5, in aggiunta agli spazi da destinare a parcheggio di cui all'art. 61 comma 1 del R.E.C., dovrà essere reperita un'ulteriore area da destinare a parcheggio di pertinenza P3, pari ad almeno un posto auto per ogni alloggio. Tali ulteriori parcheggi dovranno essere facilmente accessibili e, possibilmente, collocati all'esterno della recinzione del lotto. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento del numero delle unità immobiliari le aree a parcheggio di pertinenza P3 di cui al punto precedente potranno essere reperite anche all'interno delle recinzioni dei singoli lotti.

Non è ammesso individuare spazi a parcheggio di pertinenza P3 lungo le rampe che conducono alle autorimesse".



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

Servizio Urbanistica,
Pianificazione Territoriale
P.O. Urbanistica - VAS - Coordinamento
SUAP

1 - 61100 Pesaro, via Gramsci 4
tel. 0721.359413
fax 0721.359406
e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it
sportellounico@provincia.ps.it
internet: www.urbanistica.provincia.pu.it

5. Modifica all'art. 31.6 – Siti di importanza comunitaria (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS)

Dopo l'ultimo comma è stato aggiunto: "I progetti degli interventi ammissibili ai sensi delle presenti N.T.A., nelle aree ricadenti in zona SIC o ZPS, per le quali è stato redatto lo Studio di Valutazione di Incidenza, approvato con deliberazione G.C. n. 315 dei 21/11/2005, e sul quale il Servizio Ambiente e difesa dei suolo della Regione Marche ha espresso parere positivo con prescrizioni, dovranno recepire le prescrizioni contenute nello Studio sopra richiamato come integrate con il parere Regionale. Sono esclusi dall'obbligo di sottoporre alle indagini valutative dell'incidenza dell'intervento rispetto agli obiettivi di tutela delle SIC e ZPS e conseguentemente di presentare l'elaborato progettuale denominato "Relazione di valutazione di incidenza" previsto dal D.P.R. n. 357/97 e s.m. e integrazioni, i progetti che si configurano come: "Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento di edifici esistenti".

6. Inserimento nuovo art. 31.7 – Parco Museo Minerario delle Miniere di Zolfo delle Marche – Miniera di Zolfo di Perticara

E' stato aggiunto ex-novo l'art. 31.7.

7. Modifica all'art. 33 – Zona urbanistica B1 "Zona residenziale prevalentemente edificata"

Il paragrafo "Intervento diretto" è stato sostituito dal presente:

Per interventi su singoli lotti con superficie fondiaria minima di mq 500 o su aggregazioni di lotti con SF complessiva inferiore a 2.000 mq."

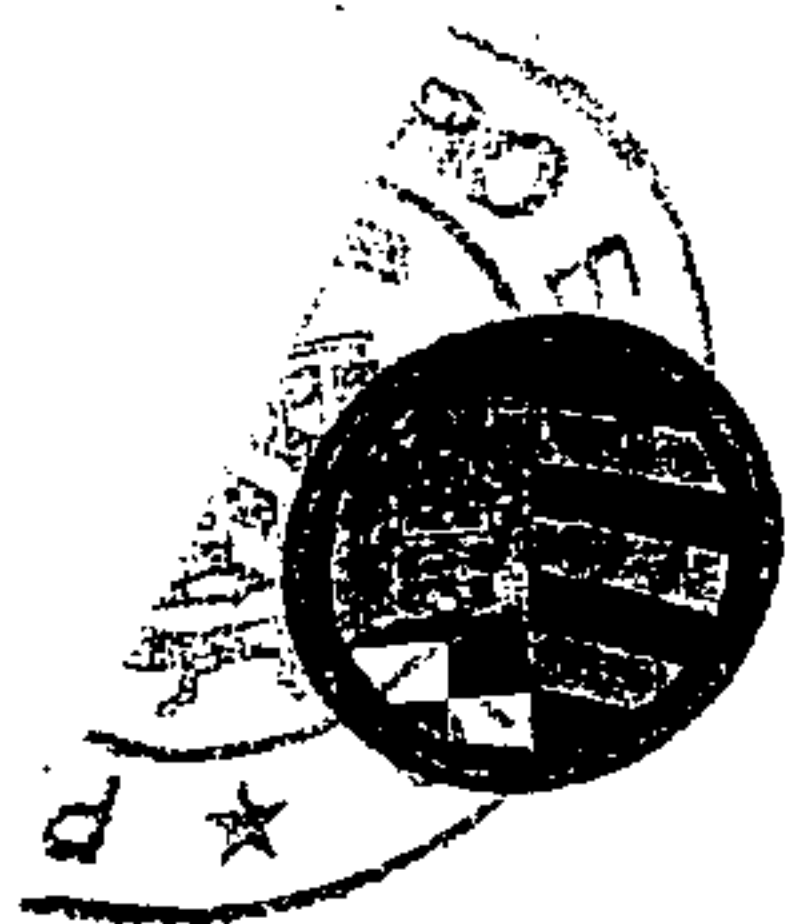
Il paragrafo "Usi previsti" è stato sostituito dal presente:

R - funzioni abitative

Le funzioni integrative alla residenza (R) di tipo C - funzioni commerciali e di tipo D - funzioni direzionali, sono ammesse solo qualora soddisfino le seguenti condizioni:

1) Gli interventi di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione) relativamente alle sole funzioni aggiuntive di tipo C e di tipo D, siano limitate ai soli piani terra e primo (oltre ai piani seminterrati ed interrati);

2) Siano soddisfatti in caso di intervento di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione), gli standard a parcheggio privato e di uso pubblico indicati dalle norme di P.R.G.



vigente, dal R.E.C. e dalle leggi in materia, rispetto all'intera superficie di tipo C e di tipo D, sia esistente che oggetto di trasformazione;

3) Siano garantite idonee soluzioni rispetto alla sicurezza stradale, in particolare per quanto concerne gli ingressi carrabili e pedonali, l'uso dei parcheggi ed in generale l'uso delle aree esterne di pertinenza, sia pubbliche che private.

Il paragrafo "Usi Ammessi" è stato sostituito dal presente:

S - funzioni di servizio

T1 - alberghi

Dopo l'ultimo comma è stato aggiunto:

Per quanto attiene alla Zona residenziale Bl.D definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 2/a - Secchiano - in scala 1: 2.000), si prescrive che eventuali interventi edilizi sul fabbricato denominato "Casa del giovane" e/o sulle aree pertinenziali esterne, dovranno prevedere un collegamento pedonale/ciclabile di larghezza minima pari a ml. 1,20 tra la zona verde collocata all'interno dell'area B4.7 e l'innesto con il percorso che conduce al parco urbano sottostante.

Per quanto attiene alla Zona residenziale Bl.E definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 2/b - Secchiano - in scala 1: 2.000), si precisa che non sono consentiti interventi edilizi che prevedano un aumento di S.U.L. superiore al 50 % di quella esistente alla data di attuazione della presente variante al P.R.G..

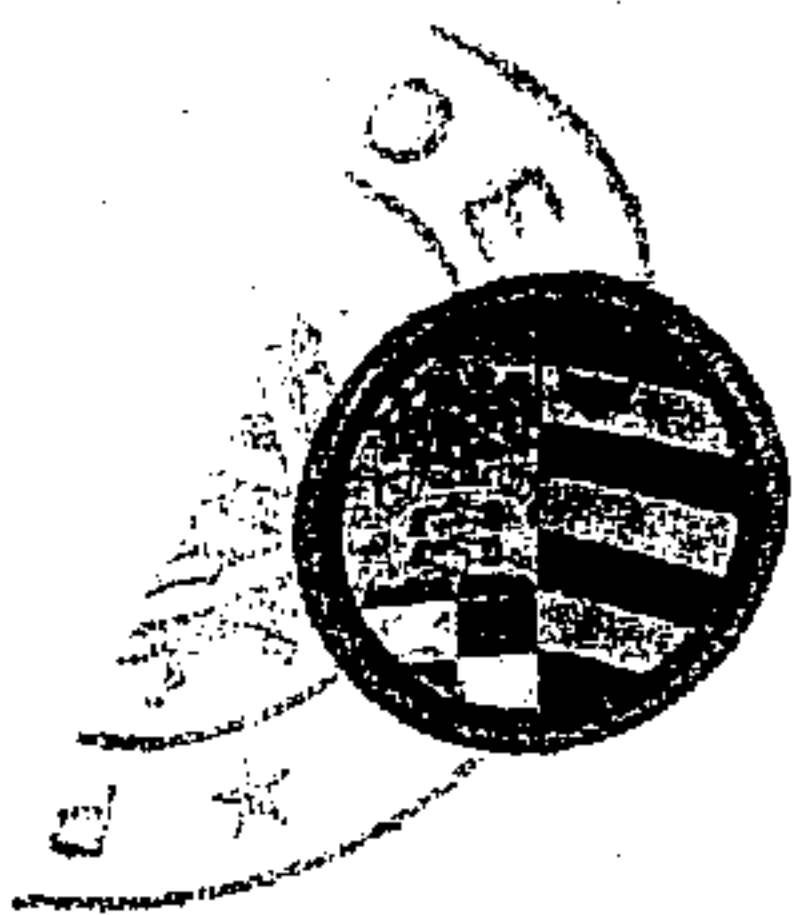
Per quanto attiene alla Zona residenziale Bl.G definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 3 - Capoluogo - in scala 1: 2.000), si limita la volumetria a quella preesistente la data di adozione della variante generale 2006 al P.R.G..

Per quanto attiene alla Zona residenziale Bl.H definita nell'elaborato cartografico di P.R.G. (tav. n. 2/b - Secchiano - in scala 1: 2.000), si precisa che la S.U.L. massima edificabile (compreso l'esistente) non potrà essere superiore a 500 mq.

8. Modifica all'art. 36 – Zona urbanistica B4 “Zona residenziale di completamento non edificata soggetta a convenzione”

L'ultimo comma del paragrafo "prescrizioni di zona" è sostituito dal presente:

"In relazione a quanto controdedotto per l'osservazione n. 34 con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 22 febbraio 2001 e di quanto espresso dalla Provincia nella delibera di Consiglio n. 166



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

Servizio Urbanistica,
Pianificazione Territoriale
P.O. Urbanistica - VAS - Coordinamento
SUAP

I - 61100 Pesaro, via Gramsci 4
tel. 0721.359413
fax 0721.359406
e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it
sportellounico@provincia.ps.it
internet: www.urbanistica.provincia.pu.it

dei 16 dicembre 2002 per le aree identificate con specifico codice B4.5 nella tav. n. 3 di P.R.G. scala 1:2000 sono ammessi interventi subordinati alla stipula di apposita convenzione.

Gli interventi ammessi con H. max = m 13,50, sono finalizzati alla realizzazione complessiva di 4.000 mc. di volumetrie con destinazione residenziale, di servizio alla residenza e con eventuali destinazioni commerciali nella misura massima del 20% della volumetria complessiva ammessa.

Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati al convenzionamento, in sede di formazione del S.U.A. prescritto, delle modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 80 mq. di superficie utile agibile, realizzata a cura dei soggetti attuatori, da destinare ad attività comprese dall'uso S (funzioni di servizio), di cui al successivo art. 76. In alternativa alla cessione degli 80 mq. di superficie utile agibile è consentita la monetizzazione e/o l'esecuzione di opere di urbanizzazione per l'importo pari al valore delle superfici da cedere. La possibilità di monetizzazione dovrà essere deliberata dalla Giunta Comunale".

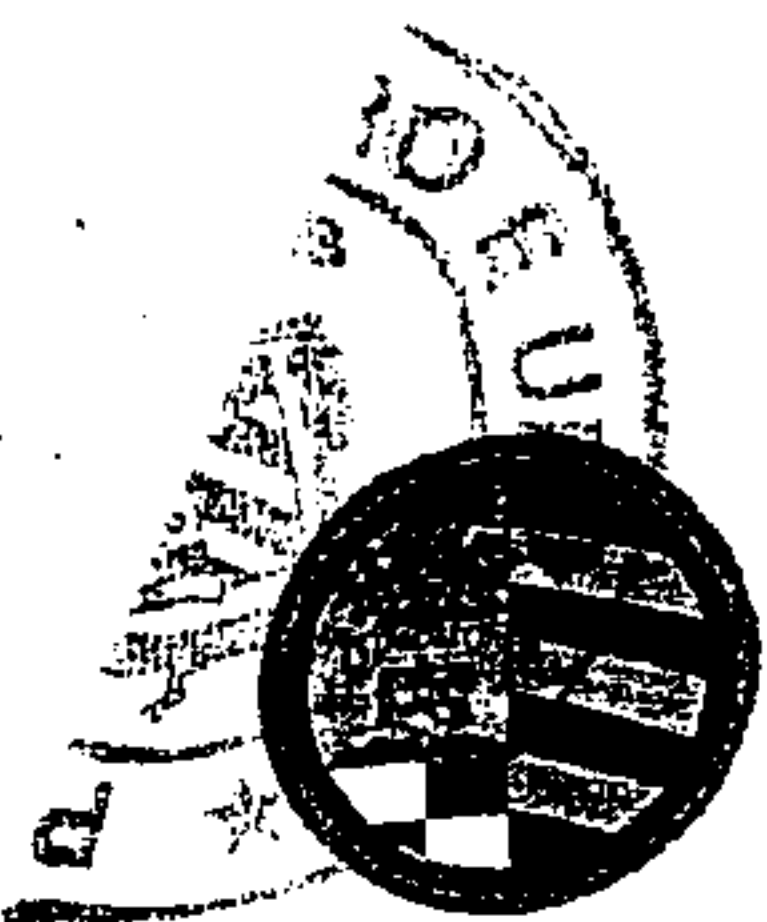
Dopo l'ultimo comma del paragrafo "prescrizioni di zona" è stato aggiunto:

"Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 2/a in scala 12.000 con specifica numerazione B4.6, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 1.200. L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione del collegamento pedonale/ciclabile di larghezza minima pari a ml. 1,20 di collegamento tra quello previsto nell'area B1.D e l'innesto con il percorso che conduce al parco urbano sottostante.

Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 2/a in scala 12000 con specifica numerazione B4.7, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 1.185.

Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 2/b in scala 12.000 con specifica numerazione B4.8, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 400. L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle sedi viarie indicate sulla tavola di P.R.G.

Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 4 in scala 1:2.000 con specifica numerazione B4.9, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 220. L'edificazione è subordinata alla stipula di una



convenzione per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di un'area attrezzata a verde pubblico S4 indicata sulla tavola di P.R.G..

Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 3 in scala 1:2.000 con specifica numerazione B4.10, si prescrive che gli interventi di nuova edificazione non potranno prevedere accessi carrabili diversi dall'esistente ed inoltre l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione dell'area necessaria per il miglioramento della sicurezza dell'incrocio tra Via Cà di Vico e Via Bevitori.

Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 2b in scala 1:2.000 con specifica numerazione B4.11, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 550. L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione dell'area necessaria alla realizzazione della strada di collegamento tra i due bracci paralleli di via Montefeltro, indicata sulla tavola di P.R.G..

Per la zona B4 identificata nell'elaborato cartografico di P.R.G. Tav. 3 in scala 12.000 con specifica numerazione B4.12, si prescrive che gli interventi di nuova costruzione non potranno superare la S.U.L. massima di mq. 700. L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per la cessione dell'area necessaria all'allargamento della curva sulla S.P. 258 ed alla realizzazione delle relative opere, alla demolizione degli edifici esistenti ed allo spostamento dell'accesso carrabile esistente a monte della curva".

9. Inserimento nuovo art. 39 bis – Zona urbanistica B8 “Zona residenziale prevalentemente edificata”

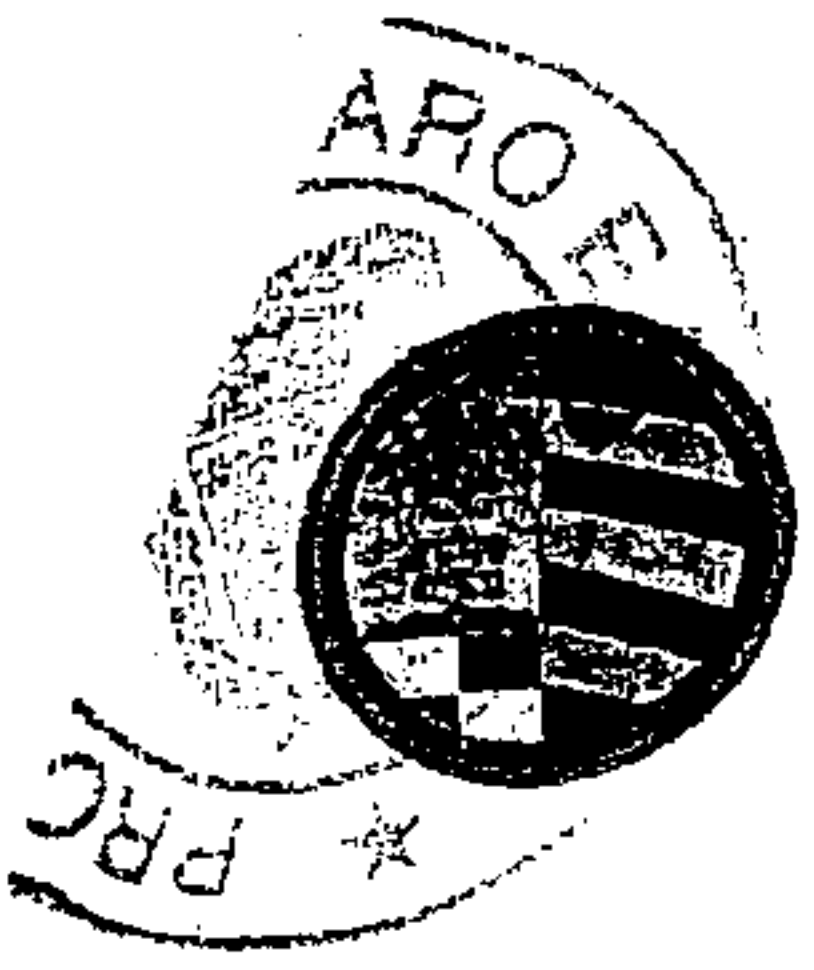
E' stato aggiunto ex-novo l'art. 39 bis con il quale si inserisce una nuova zona territoriale omogenea con denominazione B8 con propri indici e parametri.

10. Modifica all'art. 40 – Zona urbanistica C1 “Zona residenziale di nuovo impianto”

Dopo l'ultimo comma del paragrafo "prescrizioni di comparto" del comparto C1.2 è stato aggiunto:
"Lo strumento urbanistico attuativo dovrà inoltre prevedere anche l'adeguamento con allargamento della strada di accesso al comparto, esterna allo stesso, nel tratto compreso tra la via Poggiale e il ponte sul Fosso di Anciano".

11. Modifica all'art. 40 – Zona urbanistica C1 “Zona residenziale di nuovo impianto”

La norma del comparto C 1.3 è stata sostituita integralmente. La sua attuazione dovrà avvenire in base ad indicazioni che sono riportate nella Scheda Progetto Norma in scala 1:1.000.



12. Modifica all'art. 41 – Zona urbanistica C2 “Zona residenziale di nuovo impianto destinata all’edilizia residenziale pubblica e all’edilizia economica e popolare”

Dopo l’ultima comma è stato aggiunto:

“Comparto C2.1”

Generalità: Comparto urbanistico di nuovo impianto nel centro frazionale di Ponte S. Maria Maddalena.

Parametri: S.U.L. = 800 mq.

Prescrizioni di comparto: In fase di redazione dello Strumento urbanistico attuativo dovranno essere previste idonee misure di salvaguardia dell'affioramento roccioso e dell'area boscata esistente che potranno essere utilizzate per aree a verde pubblico o privato.

13. Modifica all'art. 42 – Zona urbanistica D1 “Zona produttiva artigianale e industriale di completamento”

Al paragrafo “specifiche opportunità di intervento” è aggiunto:

“Nel lotto individuato con * (tav. 2/a - Secchiano - scala 1:2.000) sono previsti esclusivamente gli usi C1, C2, C3, C4, C5 con esclusione del commercio di prodotti alimentari. Inoltre non sono consentiti accessi dalla S.P. 258”.

14. Modifica all'art. 49 – Zona urbanistica D1.5 “Zona turistica destinata all’accoglienza turistica all’aperto”

Il paragrafo “Strumento urbanistico attuativo” è stato sostituito dal seguente:

“Piano particolareggiato attuabile anche per sub-comparti autonomi come individuati sulla cartografia di P.R.G.”.

15. Modifica all'art. 57 – “Insediamenti isolati in territorio agricolo”

Dopo l'ultimo comma del paragrafo “specifiche opportunità di intervento” è stato aggiunto:

“C) E' ammessa la ricostruzione degli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale”.

16. Modifica all'art. 78 – Uso A2 “Servizi agricoli”

Dopo l'ultimo comma del paragrafo “prescrizioni” è stato aggiunto:

“Su tutto il territorio comunale non sono ammessi ricoveri per bestiame (bovini) con numero di capi complessivi superiore alle 800 unità”.

29



17. Modifica all'art. 79 – Uso A3 “Allevamento zootecnico industriale”

Dopo l'ultimo comma del paragrafo "prescrizioni" è stato aggiunto:

"Su tutto il territorio comunale non sono ammessi allevamenti zootecnici industriali per bovini con numero di capi complessivi superiore alle 800 unità".

18. Modifica all'art. 91 – Uso N1 “Allevamento zootecnico industriale”

Dopo l'ultimo comma del paragrafo "prescrizioni" è stato aggiunto:

"Su tutto il territorio comunale non sono ammessi allevamenti zootecnici industriali per bovini con numero di capi complessivi superiore alle 800 unità."

19. Modifica all'art. 117 – “Indirizzi relativi agli interventi nei tessuti consolidati da trasformare”

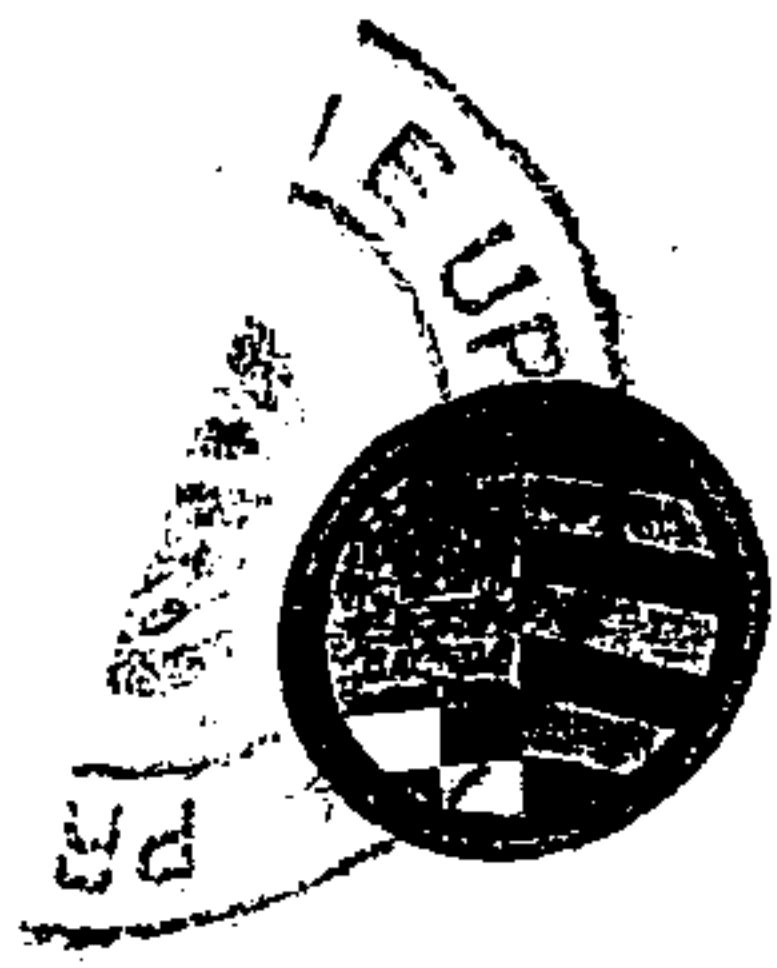
a) Muri di contenimento

In tutte le zone del territorio comunale è ammessa, compatibilmente con la vincolistica paesaggistica-ambientale vigente, la costruzione di muri di contenimento, a condizione che non superino l'altezza massima di ml. 1,50 dalla quota del terreno ante-operam misurata a valle dei manufatti. Detti muri, qualora eseguiti in c.a., dovranno essere debitamente tinteggiati con colori che richiamino la pietra. I muri di contenimento dovranno essere posti a distanza non inferiore a ml. 1,50 dal confine di proprietà, salvo accordo scritto fra confinanti. E' consentita una maggiore altezza qualora per il paramento a vista venga utilizzata pietra. In questi casi la distanza del muro di contenimento dai confini di proprietà dovrà essere almeno pari all'altezza del muro stesso salvo accordo scritto tra confinanti. La presente norma non si applica ai muri di altezza minore o uguale a cm. 50.

b) Muri di sostegno

In tutte le zone del territorio comunale è ammessa, compatibilmente con la vincolistica paesaggistica-ambientale vigente, la costruzione di muri di sostegno, a condizione che non superino l'altezza massima di ml. 1,50. Detti muri, qualora eseguiti in c.a., dovranno essere debitamente tinteggiati con colori che richiamino la pietra. E' consentita una maggiore altezza nel caso in cui il manufatto faccia parte delle opere complementari alla costruzione di singoli fabbricati o complessi edilizi oppure qualora per il paramento a vista venga utilizzata pietra.

c) Muri di recinzione



I muri di recinzione dovranno avere un'altezza massima non superiore a cm. 50 dalla quota del terreno a sistemazione definitiva e, qualora eseguiti in c.a., dovranno essere debitamente tinteggiati con colori delle terre naturali".

5. VALUTAZIONE URBANISTICA – PAESISTICO-AMBIENTALE AI SENSI DEL P.P.A.R. DEL P.I.T. E DEL P.T.C.

In merito alle previsioni urbanistiche, facendo sempre riferimento al P.P.A.R. e al P.T.C. nonché al P.I.T. quando necessario, si riportano di seguito specifiche considerazioni utili alla formulazione delle determinazioni conclusive sull'azzoneamento e sulle scelte localizzative.

Nel precedente capitolo 4 del presente parere sono stati sinteticamente illustrati gli obiettivi e i dati quantitativi che caratterizzano la variante al vigente PRG adeguato al PPAR.

La variante è finalizzata principalmente all'adeguamento della cartografia di P.R.G. adeguato al P.P.A.R. alla Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 e 1:10.000.

La zonizzazione delle zone urbane è stata riportata in tre tavole in scala 1:10.000, otto tavole in scala 1:2.000 e una scheda progetto.

Le scelte effettuate per la redazione della variante al P.R.G. si sono concretizzate attraverso tre momenti distinti: la redazione di una base cartografica certa, costituita dalla carta tecnica regionale in scala 1:2.000 per le aree urbanizzate e in scala 1:10.000 che ricopre l'intero territorio comunale; l'informatizzazione del PRG vigente; l'individuazione di alcune varianti, sia grafiche che normative.

Da tali fasi sono emerse le linee guida della variante generale 2006 descritte nel paragrafo 3 del presente parere.

Le scelte urbanistiche di piano sono state elaborate con il tradizionale metodo dell'azzoneamento mentre per l'area C1.3 di Secchiano è stata elaborata una scheda progetto norma in scala 1:1.000.

Di seguito vengono riportate una serie di prescrizioni per risolvere le evidenti discordanze presenti sulle singole scelte urbanistiche e ricondurre quindi alla necessaria unitarietà i due livelli progettuali della variante.

Tavola n. 1 – Zonizzazione dei centri – Ponte S. Maria Maddalena - Scala 1: 2.000

Nuovo comparto di espansione residenziale C2.1



Per tale zona, che si sviluppa in curva lungo la strada comunale che da Ponte S. Maria Maddalena sale a Cà Priano, si prescrive l'individuazione di un unico accesso dalla strada comunale per garantire la messa in sicurezza in entrata ed in uscita dei singoli lotti.

Il piano attuativo dell'area dovrà contenere specifici elaborati riguardanti il "piano del colore" e il "piano del verde" per inserire al meglio gli interventi con il contesto paesaggistico e mitigare l'impatto visivo in coerenza alle indicazioni generali di riferimento fissate dal PTC.

In particolare, il "piano del verde" dovrà individuare puntualmente la vegetazione esistente e l'edificazione non dovrà essere realizzata in modo da non interferire con le essenze arboree presenti.

Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno quindi assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa.

La tipologia e i materiali usati dovranno essere consoni con quelli della tradizione architettonica locale; le coperture dovranno essere a falde inclinate a capanna o a padiglione.

Tavola n. 2a – Zonizzazione dei centri – Secchiano - Scala 1: 2.000

Nuova zona B4

Per tale area, considerate le dimensioni e le caratteristiche del lotto nonché il contesto interessato, si prescrive di ridurre la SUL massima edificabile a 260 mq. per la realizzazione di un massimo di due 2 unità immobiliari.

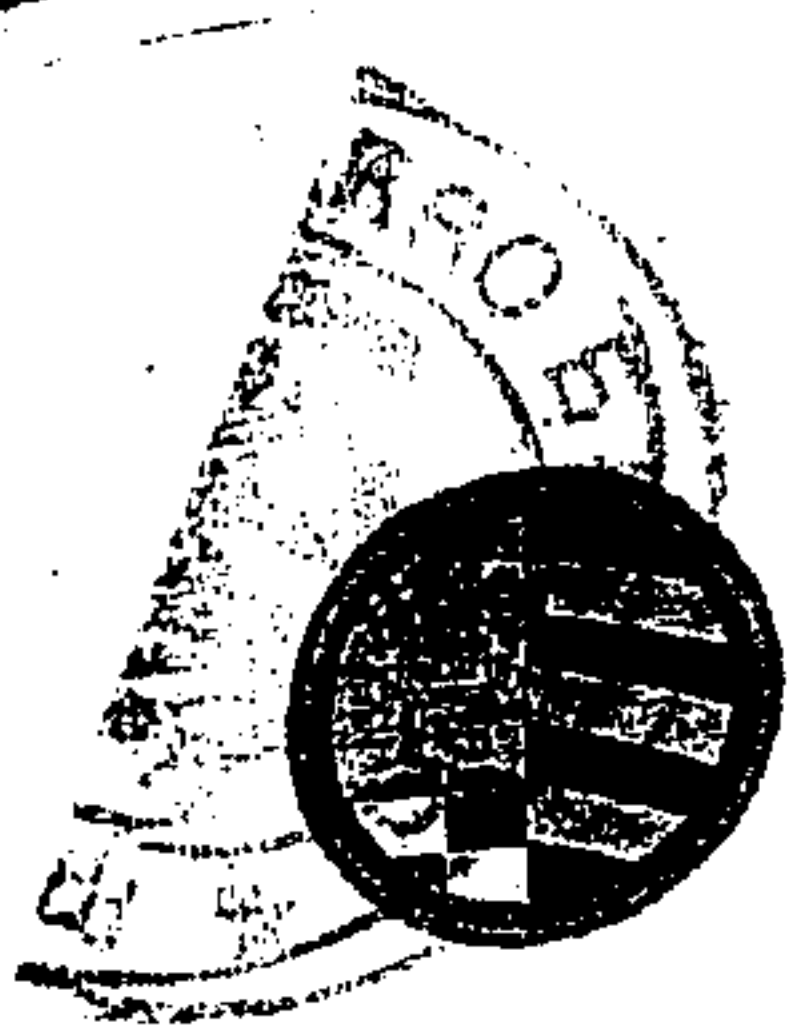
Zona D1*

Per tale zona dovranno osservarsi le disposizioni della L.R. 26/99 e s.m.i.; l'accesso all'area dovrà essere escluso dalla S.P. 258 e dalla relativa rotatoria..

Nuovo comparto di espansione residenziale C1.3

Per tale area, preso atto della scheda progetto allegata nonché delle opere di urbanizzazione previste che rendono l'intervento qualificante in rapporto al contesto urbanistico interessato, si prescrive una accurata progettazione riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a a faccia vista.

All'interno di entrambi i comparti residenziali, in considerazione anche della loro dimensione, sono ammessi alloggi avente una SUA inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% degli alloggi previsti.”.



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

Servizio Urbanistica,
Pianificazione Territoriale
P.O. Urbanistica - VAS - Coordinamento
SUAP

I - 61100 Pesaro, via Gramsci 4
tel. 0721.359413
fax 0721.359406
e-mail: ass.urbanistica@provincia.ps.it
sportellounico@provincia.ps.it
internet: www.urbanistica.provincia.pu.it

Modifica all'art. 57 – “Insediamenti isolati in territorio agricolo”

Al fine di una salvaguardia del territorio extraurbano e in sintonia con l'orientamento di questa Amm.ne in merito agli edifici in oggetto, si prescrive di integrare l'articolo normativo con la seguente frase: “Per tali edifici dovrà essere predisposto dall'Amm.ne Comunale un apposito Piano Particolareggiato corredato da dettagliate schede progettuali che individuino gli edifici in un loro contesto territoriale sufficientemente esteso al fine di rendere l'intervento sostenibile sotto gli aspetti storico-culturali, paesaggistici e infrastrutturali.”.

6. PROPOSTA DI DETERMINAZIONI FINALI

Attestata la sostanziale conformità con il P.P.A.R., con il P.I.T. e con il P.T.C., si ritiene che la variante generale al Piano Regolatore Generale, adottato definitivamente dal Comune di Novafeltria tramite delibera di C.C n. 49 del 26/06/2007, possa ottenere il parere di conformità ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 condizionatamente comunque all'accoglimento delle modifiche, prescrizioni e suggerimenti formulati nel presente parere.

Relativamente al parere degli Enti il Comune dovrà conformarsi ad essi con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni espresse nel paragrafo 3 -Parere degli enti.

In assenza di controdeduzioni presentate secondo i tempi e le modalità di cui all'art. 26 della L.R. n. 34/92, da parte del Comune di Novafeltria, l'accoglimento dei rilievi formulati, dovrà sostanziarsi con l'aggiornamento scritto-grafico degli elaborati e delle N.T.A. di piano che a fini conoscitivi dovranno essere ritrasmessi unitamente al relativo atto di approvazione definitiva.

Si ricorda inoltre il rispetto, in sede attuativa degli interventi, dell'applicazione relativa all'art. 13 del PPAE ad oggetto “Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni”.

Si precisa infine che questo Ente si riserva di formulare ulteriori precisazioni e/o osservazioni sugli strumenti attuativi che verranno trasmessi ai sensi dell'art. 24 comma 2 della L. 47/85.

**Il Funzionario Responsabile
del Procedimento**
Geom. Eros Massarini

EM/MP
1412 Stru\0701Na01

**Il Responsabile della P.O. Urbanistica
VAS – Coordinamento SUAP**
Ing. Mario Primavera

COMUNE DI NOVAFELTRIA
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero Delibera **55**

Del **11/08/2007**

OGGETTO

P.R.G. - VARIANTE GENERALE 2006 - APPROVAZIONE DEFINITIVA IN ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI IMPARTITE DALLA GIUNTA PROVINCIALE.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1, DEL T.U. 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere : FAVOREVOLE Data 03/08/2007 IL RESP. UFFICIO TECNICO (SOSTITUTO) GEOM. BIANCHI GIUSEPPE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere : FAVOREVOLE Data 03/08/2007 IL RESP. UFFICIO RAGIONERIA DOTT. PISCAGLIA SILVANO

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione della prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
MAZZINI MARCO

IL SEGRETARIO CAPO
CIUFFREDA DOTT. MICHELE

IL CONSIGLIERE
BERARDI GABRIELE

La presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, viene pubblicata all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal 16/08/2007 al 31/08/2007 (art. 124 T.U. 18.08.2000 nr. 267)

NOVAFELTRIA, 16/08/2007

IL SEGRETARIO CAPO
CIUFFREDA DOTT. MICHELE



La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

11.8.2007 art. 134 c. h. i. e.

☐ perchè decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134 comma 3 T.U. nr. 267/2000)

NOVAFELTRIA li,

12.8.2007

IL SEGRETARIO CAPO
CIUFFREDA DOTT. MICHELE