

COMUNE DI
MONTE GRIMANO



Provincia di Pesaro-Urbino

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE
LUGLIO 2011

CONTRODEDUZIONI
DICEMBRE 2011

PROGETTISTA INCARICATO

ANTONIO VECCHI arch.
Via Mazza, 68
Pesaro (PU)

STUDIO BOTANICO

STUDIO DI AGRARIA PESARO (PU)
GIOVANNI FORLANI dott. agr.

STUDIO GEOLOGICO

STUDIO DI GEOLOGIA PESARO (PU)
EDO BIANCHI dott. geol.

COLLABORAZIONE

RAFAŁ WIŚNIEWSKI arch.

AGGIORNAMENTO VINCOLI DI CORSI D'ACQUA E CRINALI DI P.P.A.R.

STUDIO ASS. DI GEOLOGIA PESARO (PU)
CATURANI E MARIANI dott. geol.
SERGIO CATURANI

OGGETTO

ADEGUAMENTO DELLE N.T.A. A SEGUITO DELLE
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

ELABORATO N°

DATA

LUGLIO 2011

CLASSIFICA

UR/1253

SCALA

ADOTTATO (Consiglio Comunale)

C.C. n° 28 del 03/08/2011

CONTRODEDOTTO (Consiglio Comunale)

APPROVATO (Consiglio Provinciale)

CONTRODEDOTTO (Consiglio Comunale)

IL PRESIDENTE DEL C.C.

IL SEGRETARIO

**ADEGUAMENTO DELLE N.T.A.
A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE N. 2

ARTICOLO DELLE N.T.A. ADOTTATE, OGGETTO DI ADEGUAMENTO: **ART. 6.4.4.1 Zone di completamento B3xx** assoggettate a normativa speciale, limitatamente alla **ZONA B303**

Inserire in calce al comma "ZONA B303", la seguente prescrizione:

"L'altezza massima è limitata a m. 7,50."

OSSERVAZIONE N. 5

I parametri urbanistici per il Comparto L16 risultano indicati nella TABELLA A DELLE N.T.A. ADEGUATA ALLE CONTRODEDUZIONI e di seguito allegata.

OSSERVAZIONE N. 7

I parametri urbanistici per il Comparto L17 risultano indicati nella TABELLA A DELLE N.T.A. ADEGUATA ALLE CONTRODEDUZIONI e di seguito allegata.

OSSERVAZIONE N. 10

I parametri urbanistici per il Comparto M13 risultano indicati nella TABELLA A DELLE N.T.A. ADEGUATA ALLE CONTRODEDUZIONI e di seguito allegata.

OSSERVAZIONE N. 12

ARTICOLO DELLE N.T.A. ADOTTATE, OGGETTO DI ADEGUAMENTO: **ART. 6.4.3 Aree di completamento a bassa densità edilizia "B2"** assoggettate a normativa speciale, limitatamente alla **ZONA B206** di nuovo inserimento.

Inserire in calce un nuovo comma per la "ZONA B206", con la seguente prescrizione:

"ZONA B206

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

Il tutto senza oneri per l'Amministrazione."

OSSERVAZIONE N. 32

ARTICOLO DELLE N.T.A. ADOTTATE, OGGETTO DI ADEGUAMENTO: **ART. 6.9.3. Zone ad uso pubblico "F8"**, limitatamente alla **ZONA F803**.

Sostituire i parametri urbanistici della ZONA F803, come segue:

- ***Sf = 4255 m²***
- ***S.U.L. = 3000 m²***
- ***H_{max} fuori terra: 10,5 m***
- ***dist. dalle strade: 5 m***
- ***dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m***
- ***distacchi fra gli edifici: 10 m***

OSSERVAZIONE N. 37

I parametri urbanistici per il Comparto M14 risultano indicati nella TABELLA A DELLE N.T.A. ADEGUATA ALLE CONTRODEDUZIONI e di seguito allegata.

OSSERVAZIONE N. 42

ARTICOLO DELLE N.T.A. ADOTTATE, OGGETTO DI ADEGUAMENTO: **ART. 6.4.3. Aree di completamento a bassa densità edilizia "B2"**:

Sostituire i parametri urbanistici della ZONA B2, come segue:

- ***U_f: 0,50 m²/m²***
- ***H_{max} fuori terra: 7,50 m***
- **dist. dalle strade: 5 m**
- **dist. dai confini di proprietà e di zona: 5 m**
- **distacchi tra gli edifici: 10**

ALLEGATO "A"

TABELLA "A"

**"SPECIFICHE TECNICHE
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E."**

SOSTITUIRE CON PAG. N°1 DEL FILE “NTA A3 colori (1144).pdf”

TABELLA A

PRESCRIZIONI

PRESCRIZIONE GENERALE VALIDA PER TUTTI I COMPARTI:

La delimitazione di diverse destinazioni di Zona (verde, espansione, ecc.) ricomprese in un singolo Comparto non comporta (nemmeno nella configurazione definitiva demandata al S.U.E.) la necessità di rispettare i distacchi fra le diverse Zone.

La dizione “opzione attivabile nelle forme di legge” presente in alcuni dei comparti non è una previsione operante, ma solo una possibilità, la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di appositi atti amministrativi.

Le nuove aree edificabili o quelle di completamento dovranno essere servite da impianti di acquedotto e da impianti di fognatura, che dovranno essere collegate ad idonei impianti di depurazione.

Si evidenzia la necessità di evitare che nelle aree industriali e/o artigianali si possano costruire edifici o parte di essi da destinare a residenze in quanto in tali aree possono sussistere attività lavorative definite insalubri di 1^a Classe che contrastano (per inquinanti atmosferici e rumori) con gli insediamenti abitativi.

PRESCRIZIONE N°1:

Per il comparto, qualora già oggetto di SUE vigente, vigono i parametri urbanistici del SUE stesso.

PRESCRIZIONE N°2:

Sono prescritti i seguenti standard urbanistici:

- Verde ad Uso Pubblico 1200 m²
- Parcheggi 650 m²
- Attrezzature collettive 650 m²

PRESCRIZIONE N°3:

È prescritta, a carico del comparto, la realizzazione della strada di accesso al comparto stesso dalla Via Seriole fino al confine nord del Comparto, completa di sottoservizi a rete, a tubo e a filo, pubblica illuminazione e strati bituminosi a finire. Tale prescrizione è aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

PRESCRIZIONE N°4:

Il SUE dovrà prevedere un ambito di tutela di almeno 20 m dal limite delle formazioni arboree presenti lungo via della Tassona.

Il SUE dovrà prevedere un ambito di tutela di almeno 10 m dal limite delle formazioni arboree ed arbustive di tipo ripariale esistenti nell'area lungo il fosso, al confine con la zona B0.

Il SUE dovrà prevedere il contenimento dei movimenti di terra (scavo e riporto), la regimazione delle acque superficiali, nonché verifica geotecnica delle fondazioni dei fabbricati.

L'assetto viario e quello dei sottoservizi deve essere coordinato dal Comune per entrambi i sub comparti e quindi dovrà essere fatto uno studio di massima complessivo dell'intero comparto.

PRESCRIZIONE N°6:

Sono consentiti gli usi produttivi purché rivolti unicamente alla produzione e vendita di prodotti naturali correlati al benessere della persona.

Il SUE può essere attuato per stralci funzionali, purché configurati in modo da rispettare gli standard urbanistici pro-quota.

Il Piano Attuativo potrà essere attuato anche per comparti o stralci funzionali con Superficie Territoriale minima pari a 10.000 m².

Il Piano potrà prevedere distanze inferiori a quelle previste dalle presenti N.T.A. a norma del D.M. n°1444 art. 9 ultimo comma del 02/04/1968.

PRESCRIZIONE N°7:

Sono consentiti gli usi produttivi limitatamente allo stoccaggio di materiale inerte con possibilità di realizzare un locale chiuso della superficie max di 30 mq.

PRESCRIZIONE N°8:

È consentita la realizzazione del Parco delle Terme previa approvazione di apposito SUE di valorizzazione ambientale.

Nelle more di approvazione del SUE, l'intera area è sottoposta a tutela integrale di matrice botanico-vegetazionale. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di MO e MS.

È consentita la realizzazione di servizi igienici per il pubblico e deposito attrezzature di giardinaggio per una S.U.L. massima di 50 m² con altezza massima fuori terra di 3 m.

PRESCRIZIONE N°9:

È prescritta la maggiorazione del 100% degli standard a Verde Pubblico, da ubicarsi eventualmente anche in posizione delocalizzata.

PRESCRIZIONE N°10:

Il parcheggio graficizzato, da computarsi in aggiunta agli standards urbanistici dovuti dal comparto, deve essere realizzato a carico del comparto e ceduto senza oneri per il Comune. Possono esserne modificati lievemente i suoi perimetri, ma devono essere mantenute la localizzazione nell'ambito del comparto nonché la superficie, non inferiore a 1000 m². Il piano attuativo dovrà definire con precisione la situazione morfologica ed idrologica dell'area identificando le zone più acclivi da destinare a verde e la sistemazione idraulica. In tutta l'area occorrerà contenere i movimenti di terra, sia di scavo che di riporto, prevedere una attenta regimazione delle acque superficiali e di scolo, nonché ammorsare le fondazioni negli strati compatti, ricorrendo ove necessario ai pali.

PRESCRIZIONE N°11:

Gli Usi Urbani (UR) non possono complessivamente superare il 50% della S.U.L.

PRESCRIZIONE N°12:

Il SUE deve prevedere la completa demolizione di tutti gli edifici attuali e la dismissione di tutte le attività esistenti.

È a carico del Comparto la realizzazione dell'intera bretella viaria (solo in parte ricompresa nel perimetro del Comparto).

PRESCRIZIONE N°16:

È prescritta, a carico del comparto, la realizzazione della strada di accesso al comparto stesso dal confine sud del Comparto fino alla Strada Provinciale a nord, completa di sottoservizi a rete, a tubo e a filo, pubblica illuminazione e strati bituminosi a finire. Tale prescrizione è aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

PRESCRIZIONE N°17:

S.U.L. prevista per il comparto deve essere così suddivisa:

- Uso Urbano (UR) e/o Uso Pubblico (UP) 3500 m²
- Uso Turistico (UT) 1500 m²

Il Piano Attuativo potrà essere attuato anche per comparti o stralci funzionali con Superficie Territoriale minima pari a 10.000 m².

Il Piano dovrà contenere misure che pongono in evidenza la stretta correlazione funzionale fra gli interventi proposti e lo sviluppo della zona e degli impianti termali.

È consentito il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria, di cui sopra, e/o standards urbanistici nell'adiacente comparto MT1b, fermo restando l'ammontare complessivo.

PRESCRIZIONE N°18:

S.U.L. prevista per il comparto deve essere così suddivisa:

- Uso Urbano (UR) e/o Uso Pubblico (UP) 600 m²
- Uso Turistico (UT10) 300 m²

Gli Usi Urbani (UR) non possono complessivamente superare 67% della S.U.L.

PRESCRIZIONE N°19:

È consentito il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria e/o standards urbanistici dall'adiacente comparto MT1a.

PRESCRIZIONE N°20:

È prescritta, a carico del comparto, la realizzazione di una pista ciclabile a norma, completa di sottoservizi a rete, a tubo e a filo, pubblica illuminazione e strati bituminosi a finire per uno sviluppo complessivo pari a 200 m. Tale prescrizione è aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

PRESCRIZIONE N°21:

È prescritta, a carico del comparto, la realizzazione di una pista ciclabile a norma, completa di sottoservizi a rete, a tubo e a filo, pubblica illuminazione e strati bituminosi a finire per uno sviluppo complessivo pari a 400 m. Tale prescrizione è aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

PRESCRIZIONE N°22:

È prescritta la destinazione ad "*area di sosta attrezzata*", così com'è definita dall'art. 35 della LR n°9 del 11/07/2006.

È consentita la realizzazione di un locale chiuso, in legno, della superficie massima di 30 m².

È consentita la realizzazione di un gazebo in legno, della superficie massima di 20 m².

PRESCRIZIONE N°23:

È prescritta la destinazione ad area a Verde Attrezzato di iniziativa sia pubblica, sia privata, sia mista. In caso di attivazione privata o mista, il 50% dell'area deve essere destinato a Verde Pubblico.

È consentito anche l'utilizzo a campeggio temporaneo. È consentita la realizzazione di un locale chiuso, in legno, della superficie massima di 30 m². È consentita la realizzazione di un gazebo in legno, della superficie massima di 20 m².

PRESCRIZIONE N°24:

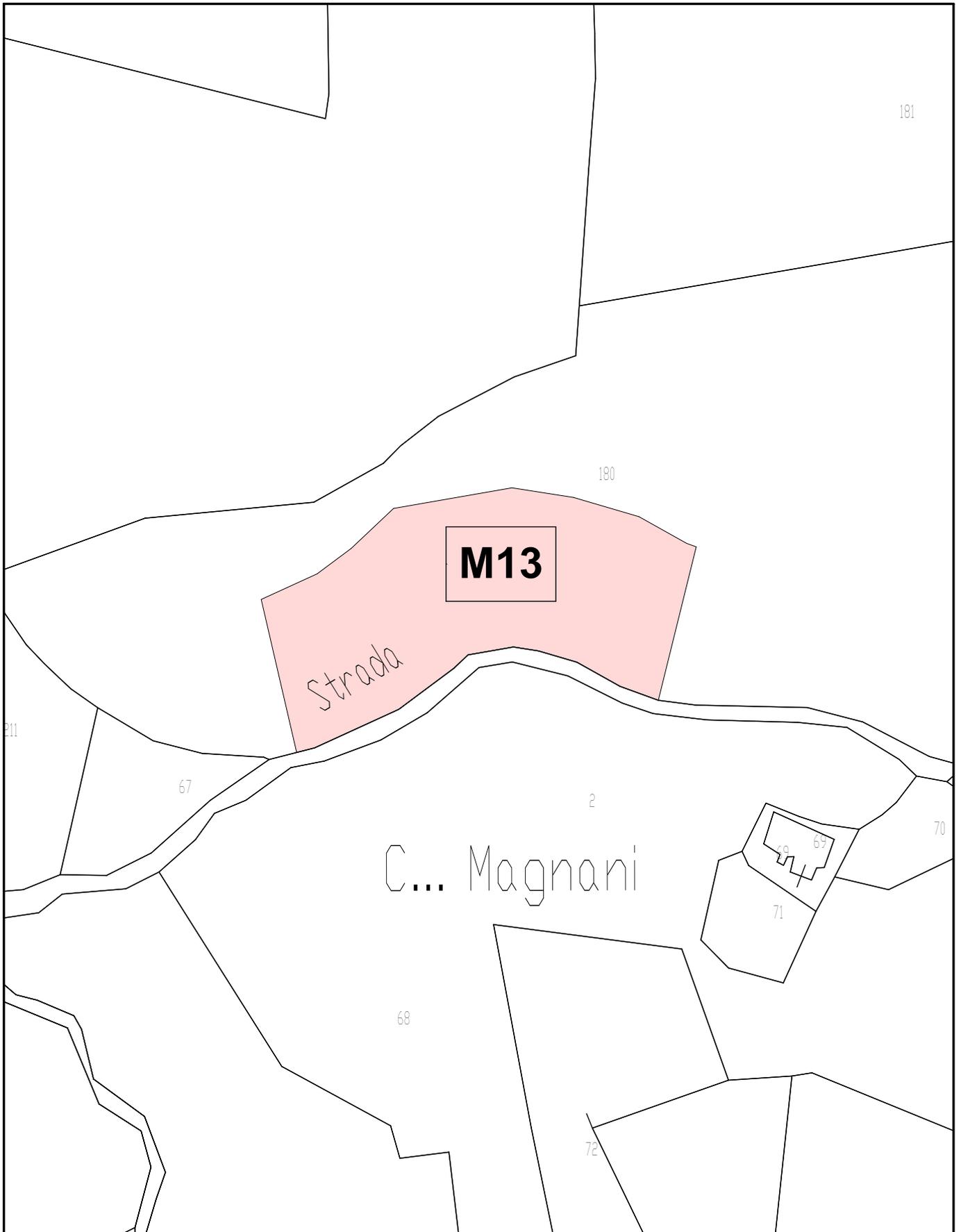
È prescritta, a carico del comparto, la realizzazione di una pista ciclabile a norma, completa di sottoservizi a rete, a tubo e a filo, pubblica illuminazione e strati bituminosi a finire per uno sviluppo complessivo pari a 100 m. Tale prescrizione è aggiuntiva rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

ALLEGATO "B"

**IDENTIFICAZIONE SU BASE CATASTALE
DELLE ZONE DI NUOVO IMPIANTO
INDIVIDUATE DALLA PRESENTE VARIANTE**

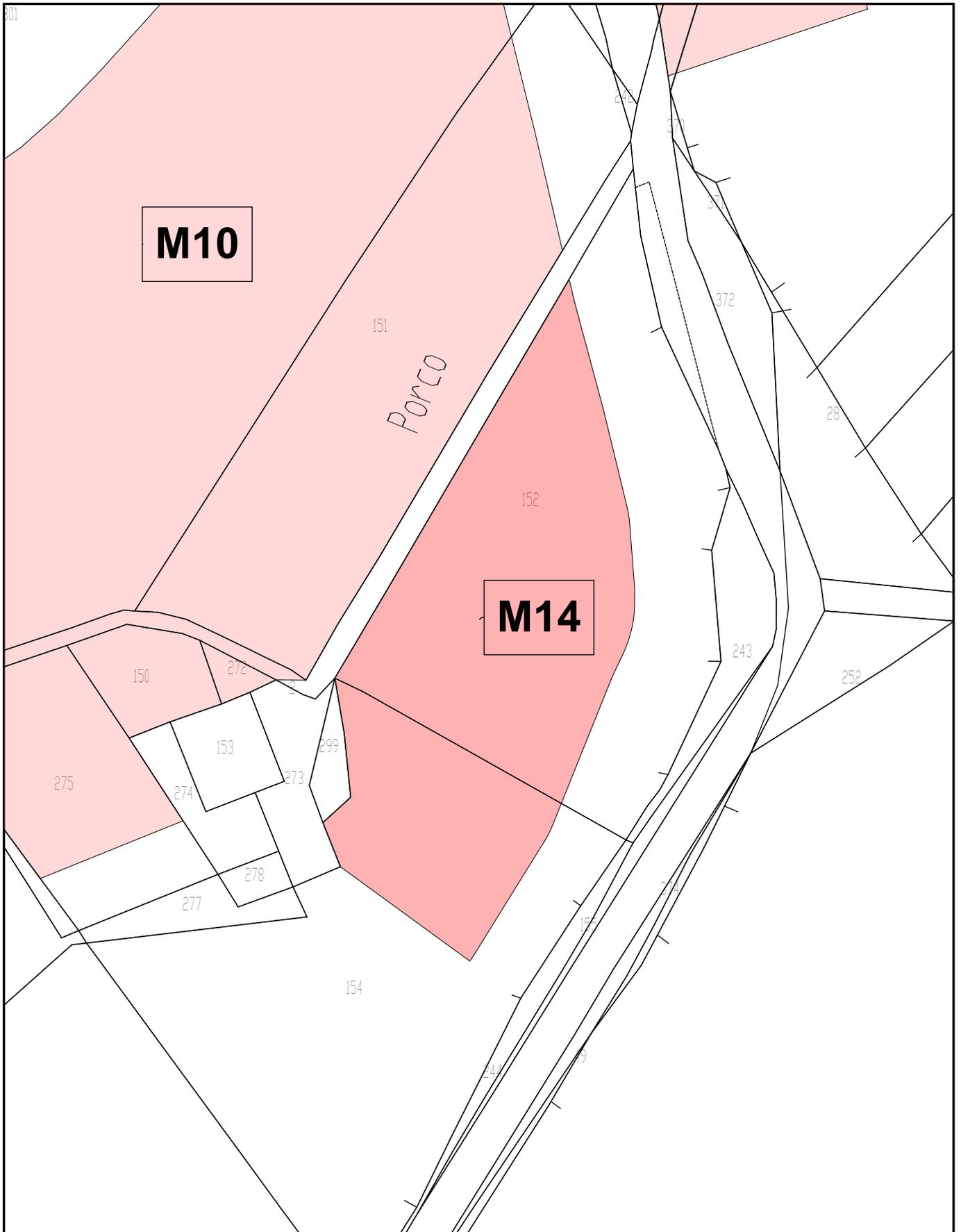
INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO M13



INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO M14



INQUADRAMENTO CATASTALE DEI COMPARTI

COMPARTO L17

