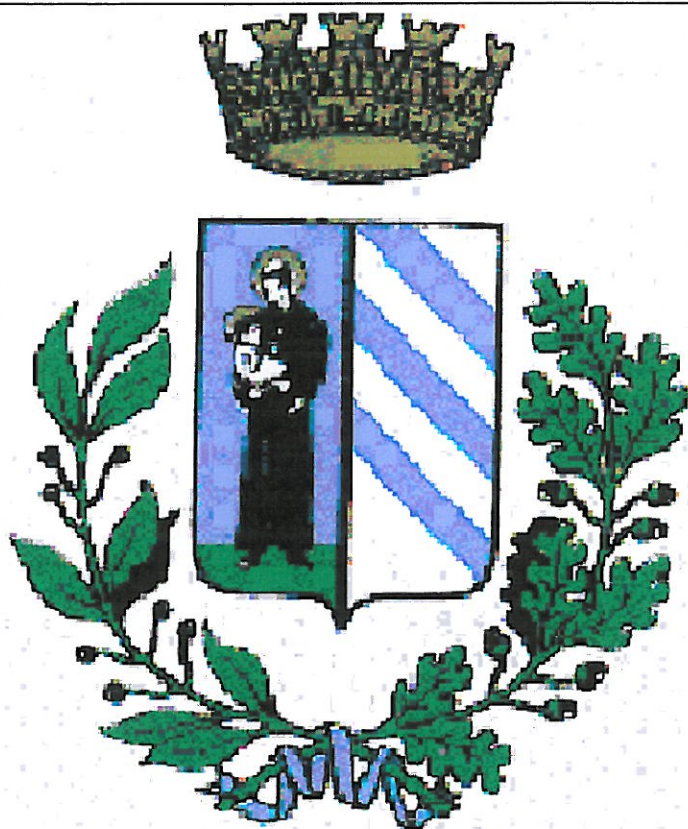


COMUNE DI CARPEGNA
Provincia di Pesaro-Urbino
PIANO REGOLATORE GENERALE
Variante n. 1



Progetto

Arch. Andrea Brisigotti
Responsabile Area Tecnica
COMUNE DI CARPEGNA

**Progetto PRG
Approvato**

Ing. Pietro Paci
Corso XI Settembre n 79 - Pesaro
Ing. Giuseppe Ferri
Studio V. Covignano n 221 - Rimini

Collaboratori

Arch. Marco Arlotti
V. Covignano n 221 - Rimini

Analisi Geologica-Geomorfologica

Studio GE. A. TE. ST.
V. Canavaccio n 40 - Urbino
Studio PERIGE O
Carpegna

Analisi Botanico-Vegetazionale

Dott. Giovanni Forlani
Str. Borgheria n 13 - Pesaro

Analisi storico-culturale

Studio Brisigotti & Salucci associati
V. Roma n 20 - Carpegna

IL Sindaco

IL Segretario Com.le

RELAZIONE TECNICA

Rev.3-20/06/2013

PREMESSA

La variante al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Carpegna, nasce da una duplice necessità, quella di rispondere ad una serie di istanze che nel tempo sono state manifestate dai cittadini e quella di adeguare alcune piccole situazioni anomale dovute ad errori grafici.

La variante non modifica sostanzialmente il dimensionamento del carico urbanistico rispetto a quanto già previsto dal vigente Piano, non è stato previsto l'inserimento di alcuna nuova area di espansione o l'ampliamento di quelle esistenti, bensì, laddove richiesto ed in linea con la filosofia del piano si interviene eventualmente in riduzione di previsioni preesistenti per piccolissimi aggiustamenti.

L'Amministrazione non ha ritenuto di prendere in questa fase in considerazione le richieste di forti riduzioni delle aree edificabili, rimandando a valutazioni più complesse, da considerare in sede di variante sostanziale al PRG, le possibili riduzioni di aree a scomputo di nuovi inserimenti qualora si presentassero condizioni e necessità differenti.

La relazione dettaglia e mette a confronto ogni previsione del piano vigente con la proposta di variante.

DIMENSIONAMENTO

(riferito alle sole aree o micro aree variate)

PRG VIGENTE			VARIANTE PRG		
Zonizz.	Sup. Territ.	SUL realizz.	Sup. Territ.	SUL realizz.	Diff. Realizz.
A	250,00mq	Piano Part.	100,00	Piano Part.	
A1	793,00mq	158,60mq	175,00mq	35,00mq	-123,60 mq
B1.1	4.238,00mq	2.119,00 mq	4.716,00mq	2.358,00mq	+239,00mq
B1.3			1.551,00mq	542,85mq	+542,85mq
B2.1	804,00mq	80,00mq			-80,00mq
B1.4 (corrisponde alla vecchia C2.1)					
	15.932,00mq	P.d.L.	16.182,00	P.d.L.	0,00mq
C1.1	781,00	195,25 mq			-195,25mq
C1.2	10.463,00mq	1.569,45mq	9.174,00mq	8.286,00mq	-193,35mq
D1.3	7.730,00mq	2.319,00mq	7.730,00mq	2.319,00mq	0,00mq
F2.1	6.800,00mq	204,00mq	8.286,00mq	248,00mq	+44,00mq
F2.2			872,00mq	8,72mq	+8,72mq
INCREMENTO					+242,37mq

La variante, come si evince dallo schema dimensionale riepilogativo sopra riportato, ha un incremento di superficie edificabile irrisorio praticamente inferiore ai 200 metri quadrati se si considera che oltre 50 metri quadrati sono riferiti a zone F in aumento.

RIDUZIONE AREA A1 E AUMENTO AREA B1.1 (TAV. 14.1 CAPOLUOGO)

Il vigente P.R.G. prevede su una particella della medesima proprietà due diverse destinazioni urbanistiche (parte zona di completamento B1.1 e parte zona A1 – nuclei storici). A seguito di formale richiesta, da parte della proprietà dell'area oggetto di variante, di uniformare con un'unica destinazione le due porzioni del lotto di proprietà perché allo stato attuale risulta praticamente inedificabile (ristrettezza della fascia in B1.1), si riconosce la possibilità di inserire tutto il terreno in zona B1.1 vista la permanenza di un notevole spazio di tutela del nucleo storico. Considerato inoltre che comunque in zona A1 è consentita, oltre la realizzazione di ampliamenti come normati dalle N.T.A., anche la possibilità di nuova edificazione previa approvazione di un Piano di Recupero con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,20 mq/mq, l'incremento di SUL sarà calcolato solamente sulla differenza fra quest'ultimo dato e l'UF della zona B1.1.

PRG VIGENTE			VARIANTE PRG			
Zonizz.	Sup. terr.	Sup.cop.realizz.	U.F.	sup. Terr.	Sup.Cop.Realizz.	Diff. Realizz.
A1	793,00	158,60 mq	0,20	175,00 mq	35,00 mq	- 123,60 mq
B1.1	4.238,00	2.119,00 mq	0,50	4.716,00 mq	2.358,00mq	+ 239,00 mq



MODIFICA PARZIALE AREE C1.1 E B2.1 (TAV. 14.1 CAPOLUOGO)

Il vigente P.R.G. prevede, in località Sant'Angelo una piccola zona B2.1 adiacente ad una zona C1.1 piuttosto estesa. Una piccola proprietà della B2.1 risulta inserita per errore in tale zona che prevede soltanto la possibilità di ampliamento di edifici esistenti e risulta pertanto in edificabile. La zona C1.1 adiacente presenta una propaggine cartografata per conferire continuità alla previsione urbanistica. A seguito di formale richiesta, da parte della proprietà dell'area oggetto di variante, di modificare la destinazione d'uso della propaggine da zona C1.1 a zona B1.3 (zona di completamento con interventi attuabili previa presentazione di un planivolumetrico esteso all'intera area da approvare da parte del Consiglio Comunale) si propone di modificare tale area unitamente al lotto in B2.1 e costituire una piccola zona B1.3, zona di completamento con presentazione di planivolumetrico e rispetto degli standard delle zone C (mini lottizzazione).

	PRG VIGENTE (solo lotti interessati)			VARIANTE PRG (solo lotti interessati)		
Zonizz.	Sup. terr.	Utilizz. Territor.	U.T.	sup. Terr.	Sup.Cop.Realizz.	Diff. Realizz.
C1.1	781,00	195,25 mq	0,25			- 195,25 mq
B2.1	804,00	80,00 mq	0,50			- 80,00 mq
B1.3		(U.F) 0,35		1.551,00mq	542,85mq	+ 542,85 mq



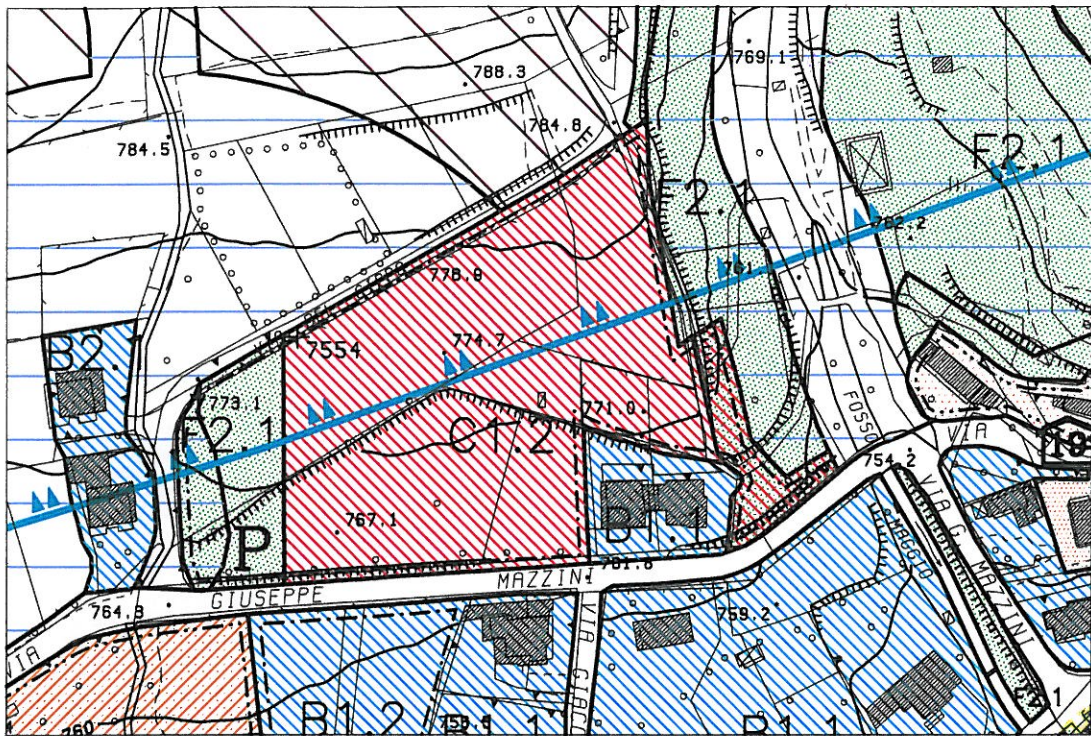
RIDUZIONE AREA C1.2 E AUMENTO AREA F2.1 (TAV. 14.1 CAPOLUOGO)

Il vigente P.R.G. prevede un'area di espansione C1.2 compresa fra via Mazzini e la strada che sale al Cippo. Ai margini di tale area, verso il fosso Maggio, è stata cartografata erroneamente una sovrapposizione dell'area C sulla contigua area F2.1 e sono stati effettuati debordamenti dell'area C anche su particelle divise da strade vicinali. Occorre pertanto sistemare tale situazione riproiettando l'area C verso la zona F ad esclusione dei limiti di vincolo derivanti dal PPAR che rimangono invariati. Inoltre viene modificata l'area C1.2 a seguito di formale richiesta, da parte della proprietà dell'area oggetto di variante, in quanto trattasi di piccola particella ad uso ortivo del fabbricato sottostante. Si procede quindi alla rettifica dei limiti di zona con detrazione della piccola porzione di terreno sul retro del fabbricato esistente..

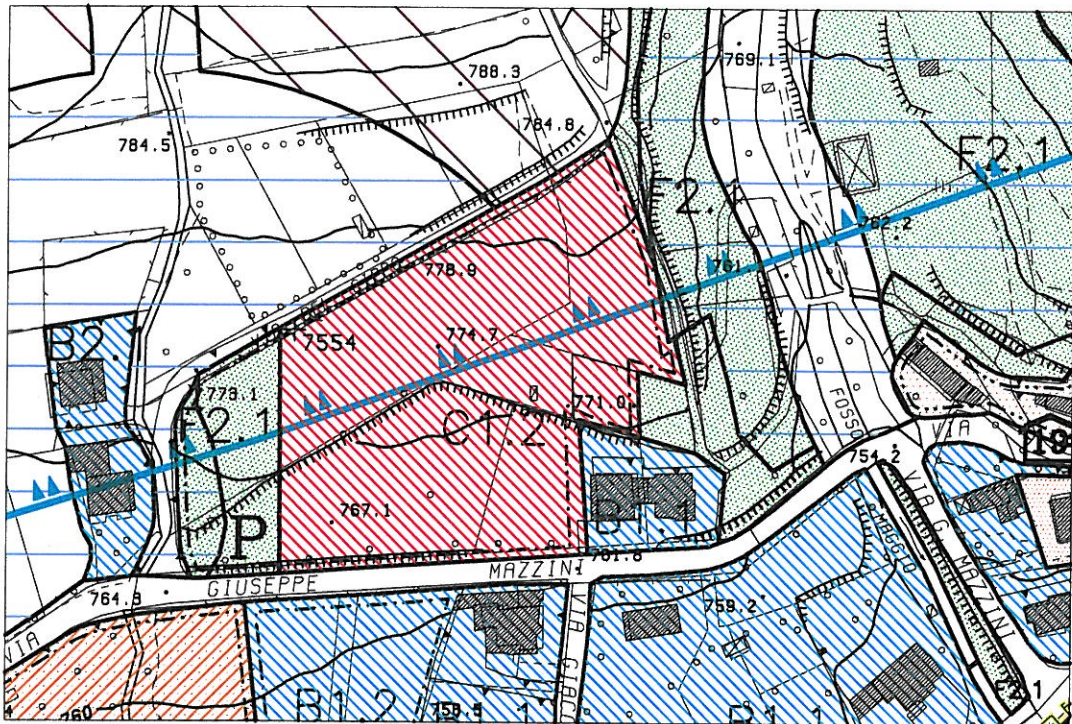
PRG VIGENTE				VARIANTE PRG		
Zonizz.	Sup. terr.	Sup.cop.realizz.	U.T.	sup. Terr.	Sup.Cop.Realizz.	Diff. Realizz.
C1.2	10.463,00mq	1.569,45 mq	0,15	9.174,00 mq	1.376,10 mq	- 193,35 mq
F2.1	6.800,00	204,00 mq	0,03	8.286,00 mq	248,00mq	+ 44,00 mq



PRG VIGENTE (TAV. 14.1)



VARIANTE AL PRG VIGENTE (TAV. 14.1)



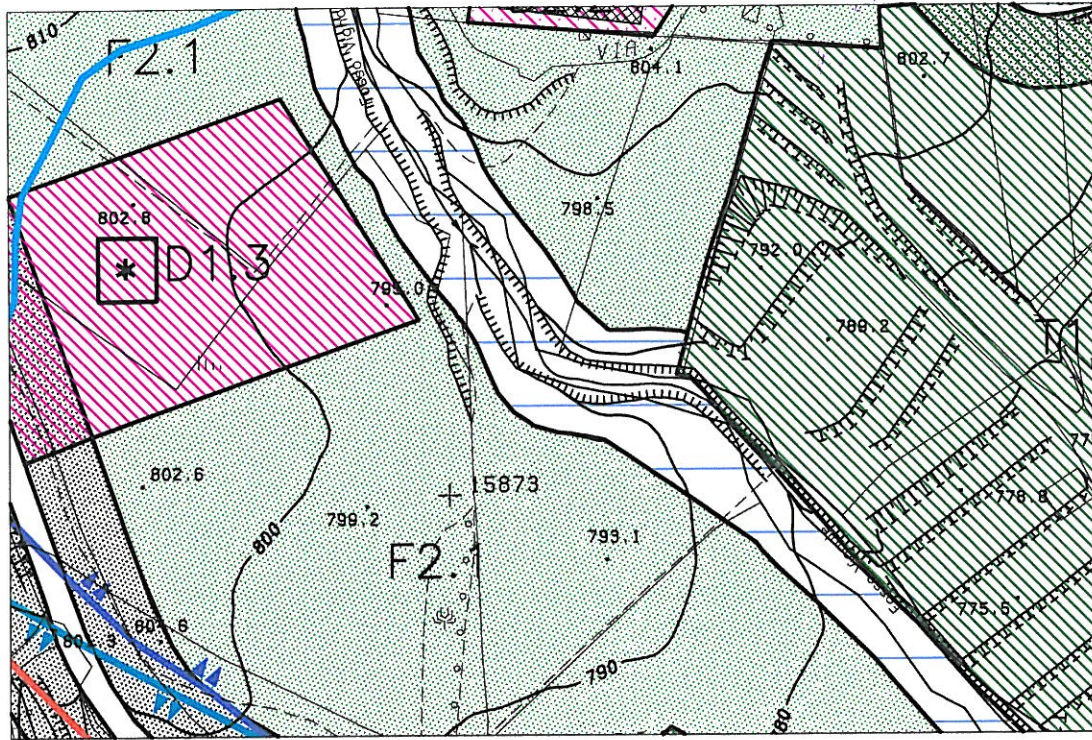
SPOSTAMENTO AREA D1.3 (TAV. 14.1 CAPOLUOGO – TAV. 14.3 CANTONIERA)

Il vigente P.R.G. prevede un'area di espansione D1.3 ai margini della strada provinciale di fronte al parco di San Martino destinata alla realizzazione di un impianto per l'imbottigliamento di acqua minerale. Tale area è stata erroneamente collocata al di fuori delle particelle di proprietà comunale e pertanto viene traslata semplicemente più in basso all'interno dei confini di tali particelle.

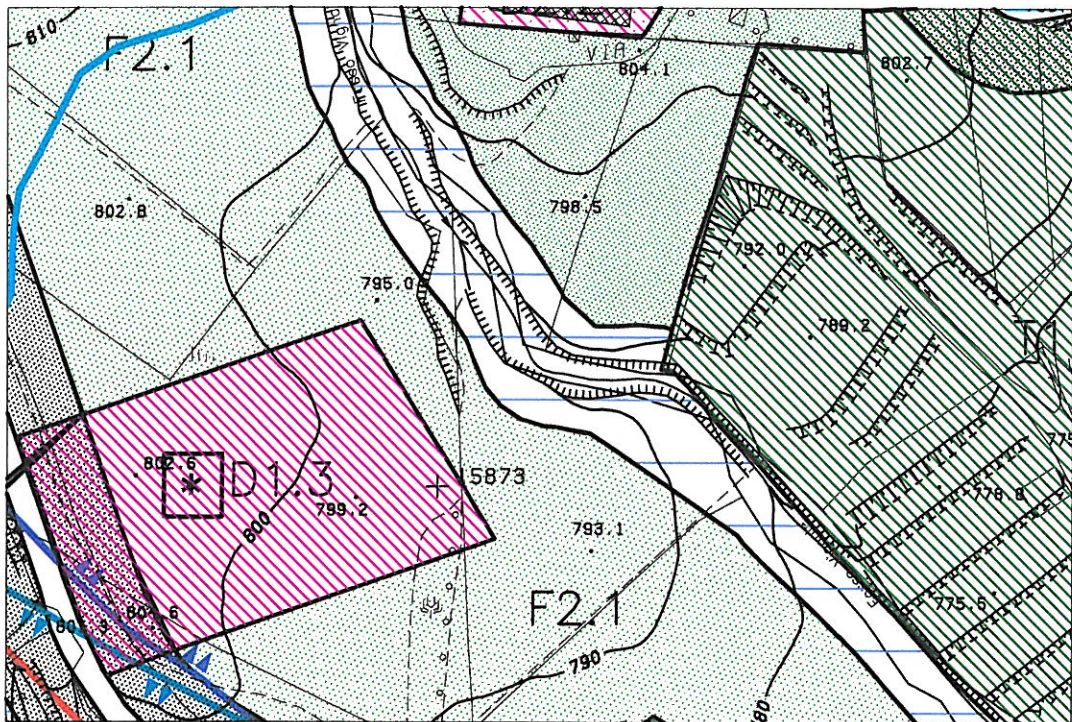
PRG VIGENTE			VARIANTE PRG			
Zonizz.	Sup. terr.	Sup.cop.realizz.	U.T.	sup. Terr.	Sup.Cop.Realizz.	Diff. Realizz.
D1.3	7.730,00mq	2.319,00 mq	0,30	7.730,00 mq	2.319,00 mq	0,00 mq



PRG VIGENTE (TAV. 14.1)



VARIANTE AL PRG VIGENTE (TAV. 14.1)



AMPLIAMENTO AREA F2.2 (TAV 14.3 CANTONIERA)

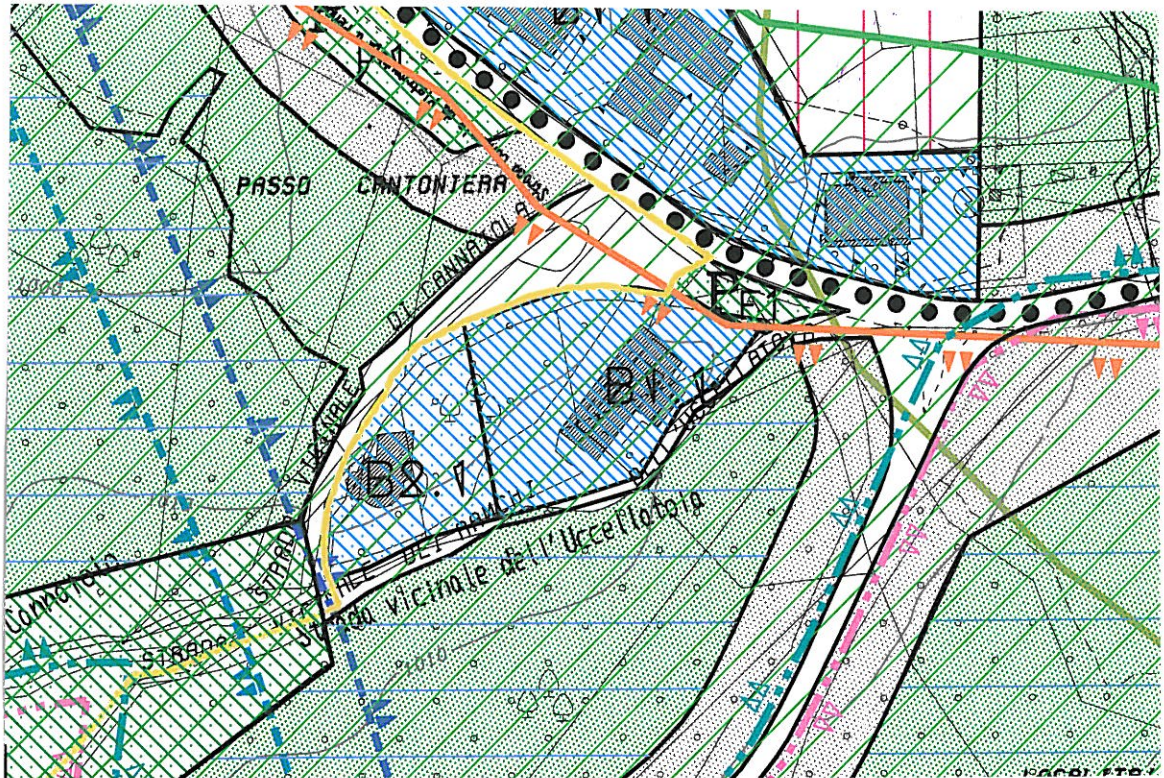
Nel vigente P.R.G. in località Cantoniera a ridosso della S.P. 1 non è stata retinata un'area F per mero errore materiale.

Si inserisce tale area con destinazione a zona F2.2 (Parchi territoriali).

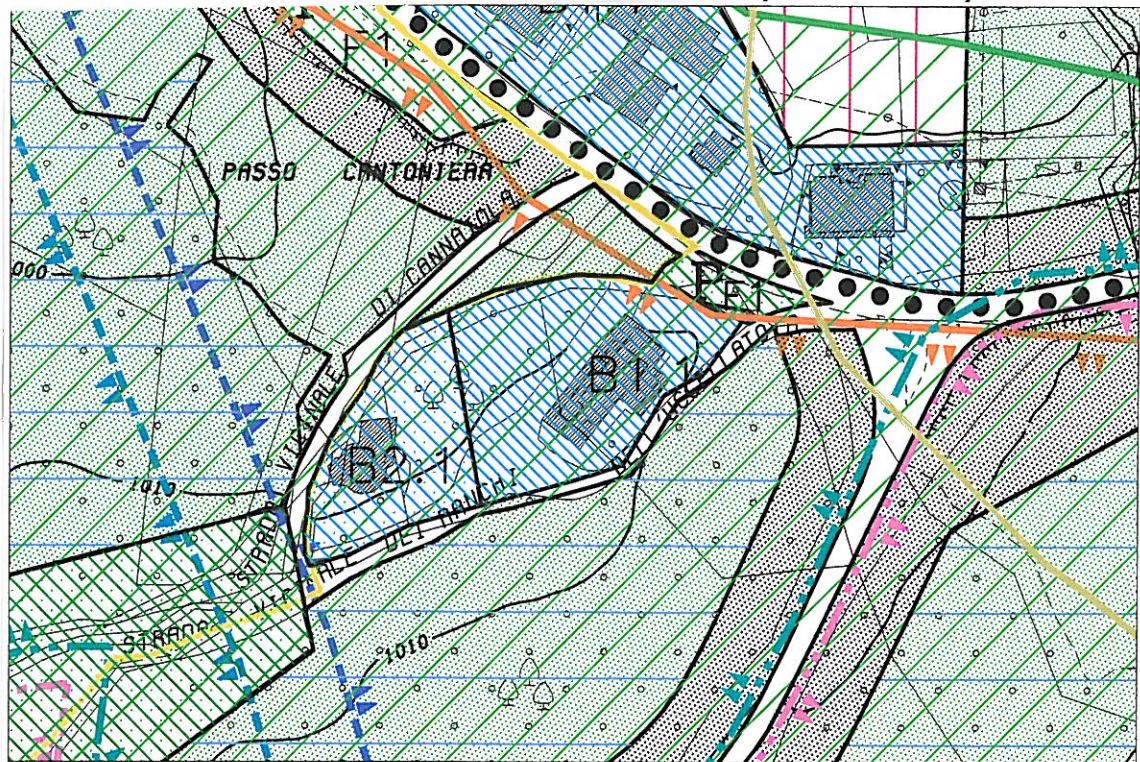
PRG VIGENTE				VARIANTE PRG		
Zonizz.	Sup. terr.	Sup.cop.realizz.	U.T.	sup. Terr.	Sup.Cop.Realizz.	Diff. Realizz.
F.2.2			0,01	872,00 mq	8,72 mq	+ 8,72 mq



PRG VIGENTE (TAV. 14.3)



VARIANTE AL PRG VIGENTE (TAV. 14.3)



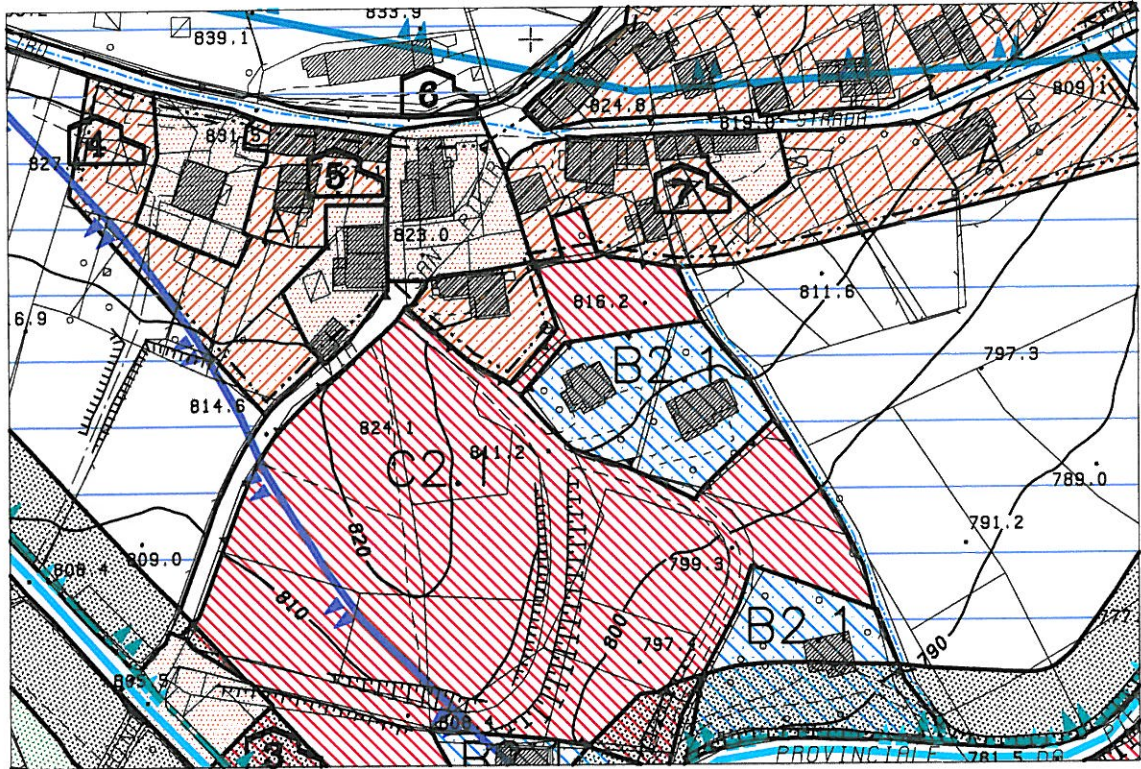
NUOVA AREA B1.4 (TAV. 14.1 CAPOLUOGO)

Nel vigente P.R.G. in località San Pietro è presente un'area C2.1 relativa ad una lottizzazione convenzionata. Il lotto al disopra della zona B2.1 è stato trasposto cartograficamente in modo errato. In realtà la propaggine nord del lotto è spostata più a destra inglobando parte di un fabbricato, della stessa proprietà del lotto, inserito in zona A. Al fine di regolarizzare dal punto di vista urbanistico la situazione preesistente si corregge la cartografia e si propone di creare una nuova zona B denominata B1.4 che ricalca la vecchia lottizzazione consegnata inglobando anche l'edificio attualmente in zona A che non presenta caratteristiche di rilievo. Tale zona manterrebbe la capacità edificatoria della vecchia lottizzazione con le modalità stabilite nelle convenzioni stipulate e nei piani di lottizzazione. L'edificio esistente dovrà conservare la volumetria attuale e potrà essere ampliato sfruttando la volumetria della lottizzazione.

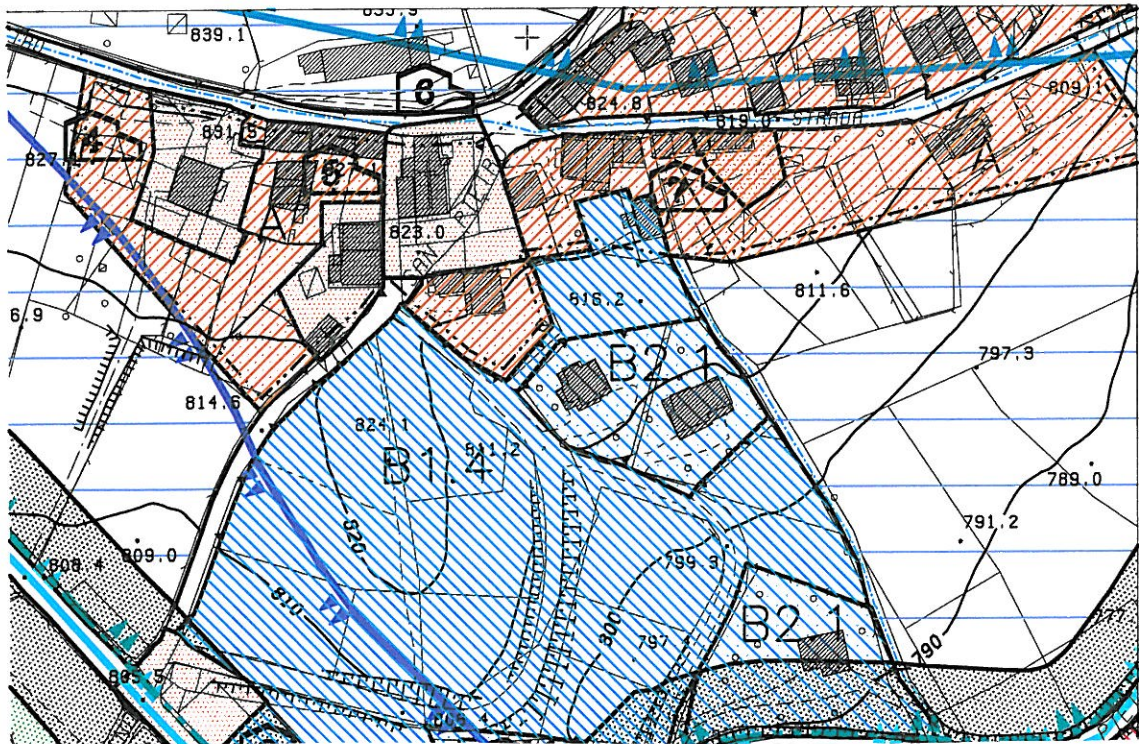
PRG VIGENTE (solo lotti interessati)				VARIANTE PRG (solo lotti interessati)		
Zonizz.	Sup. terr.	Sup.cop.realizz.	U.T.	sup. Terr.	Sup.Cop.Realizz.	Diff. Realizz.
A	250,00mq	Piano Part.		100,00	Piano Part.	
B1.4=C2.1	15.932,00mq	P.d.L.		15.932,00mq	P.d.L.	0,00mq



PRG VIGENTE (TAV. 14.1)



VARIANTE AL PRG VIGENTE (TAV. 14.1)



INDIVIDUAZIONE INSERIMENTO PISTA CICLABILE NELLA FASCIA DI RISPETTO PROVINCIALE (TAV. 14.1 CAPOLUOGO)

E' stata inserita, visto il progetto realizzato in collaborazione con l'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino, l'individuazione della fascia lungo la strada provinciale n. 1 su cui è prevista la realizzazione di un pista ciclabile che colleghi l'area di ammassamento ad uso protezione civile al bivio che immette sulla vecchia provinciale oggi arteria principale dell'abitato di Carpegna.

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Oltre alle modifiche direttamente connesse alle variazioni di zonizzazione sono state apportate alcune piccole modifiche a prescrizioni generali previste nelle N.T.A..

Di seguito viene riportato un confronto fra gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. vigente

<p><u>Art. 15 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Zone B)</u></p> <hr/> <p>.....</p> <p>NON PRESENTE</p> <p>.....</p>
--

Norme Tecniche di Attuazione variante al P.R.G.

<p><u>Art. 15 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Zone B)</u></p> <hr/> <p>.....</p> <p>15.2.2 – Sottozona B1.4</p> <p>La sottozona B1.4 è relativa ad aree già convenzionate in cui rimangono valide le convenzioni stipulate.</p> <p>Gli interventi edilizi saranno realizzati sulla base di quanto stabilito nelle convenzioni stipulate e nei piani di lottizzazione.</p> <p>L'edificio esistente nella parte alta della lottizzazione a ridosso dell'abitato di San Pietro, inserito con la presente variante nella sottozona B1.4, manterrà la volumetria attuale e potrà essere ampliato sfruttando la volumetria della lottizzazione.</p> <p>.....</p>
--

**Art. 16 – ZONE RESIDENZIALI DI
ESPANSIONE (Zone C)**

Sono le aree di espansione residenziale dell'aggregato urbano dove l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico preventivo.

In tali aree si richiede la verifica dell'acclività in loco mediante piano quotato.

Qualora la richiesta di lottizzazione non coincida con tutta l'area di espansione, comunque con superficie minima dell'intervento di 10.000 mq. sarà realizzato un piano direttore di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area per il coordinamento della singola iniziativa, salvo quanto previsto al punto B dell'art. 5.

Prima dell'approvazione del progetto di lottizzazione all'interno delle aree di espansione residenziale con SUL complessiva maggiore di 5.000 mq, potranno essere individuate aree P.E.E.P. con delibera di Consiglio Comunale nella misura non superiore al 20% della SUL realizzabile.

Qualora vi sia carenza di iniziativa privata ed entro un anno dall'approvazione del piano non vi sia richiesta di procedere all'urbanizzazione, il PEEP potrà essere ulteriormente esteso a parte o a tutta l'area di espansione.

Nel caso di aree con SUL superiore a 5.000 mq, nelle quali vi sia presenza di piani di iniziativa privata e PEEP, nella convenzione dovranno essere stabiliti gli impegni dell'Amministrazione e dei privati per la completa urbanizzazione dell'area.

L'area della lottizzazione è definita dalla linea tratteggiata indicante l'estensione della zona soggetta a piano attuativo e tutte le aree poste all'interno di tale perimetro partecipano alla lottizzazione indipendentemente dalla destinazione.

Le aree da destinare a standard saranno individuate dal piano di lottizzazione nella misura minima di 25 mq. per abitante di cui almeno 10 mq. da destinarsi a parcheggi pubblici P1 di urbanizzazione primaria.

Nel caso di usi diversi dalla residenza andranno individuate quote di parcheggio aggiuntive in funzione degli usi.

**Art. 16 – ZONE RESIDENZIALI DI
ESPANSIONE (Zone C)**

Sono le aree di espansione residenziale dell'aggregato urbano dove l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico preventivo.

In tali aree si richiede la verifica dell'acclività in loco mediante piano quotato.

Qualora la richiesta di lottizzazione non coincida con tutta l'area di espansione, comunque con superficie minima dell'intervento di 10.000 mq. sarà realizzato un piano direttore di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area per il coordinamento della singola iniziativa, salvo quanto previsto al punto B dell'art. 5.

L'Amministrazione si riserva di individuare all'interno delle aree di espansione residenziale con SUL complessiva maggiore di 5.000 mq, aree P.E.E.P. con delibera di Consiglio Comunale nella misura non superiore al 10% della SUL realizzabile.

Nel caso di aree con SUL superiore a 5.000 mq, nelle quali vi sia presenza di piani di iniziativa privata e PEEP, nella convenzione dovranno essere stabiliti gli impegni dell'Amministrazione e dei privati per la completa urbanizzazione dell'area.

L'area della lottizzazione è definita dalla linea tratteggiata indicante l'estensione della zona soggetta a piano attuativo e tutte le aree poste all'interno di tale perimetro partecipano alla lottizzazione indipendentemente dalla destinazione.

Le aree da destinare a standard saranno individuate dal piano di lottizzazione nella misura minima di 25 mq. per abitante di cui almeno 10 mq. da destinarsi a parcheggi pubblici P1 di urbanizzazione primaria.

Nel caso di usi diversi dalla residenza andranno individuate quote di parcheggio aggiuntive in funzione degli usi.

Le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo in lunghezza. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

L'accesso alla lottizzazione avverrà da un unico punto, salvo diversa richiesta dell'Amministrazione Comunale giustificata da esigenze legate alla riorganizzazione della viabilità.

L'arredo urbano deve essere progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali. Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.

Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili dovranno essere scelte specie arboree ed arbustive appartenenti alla flora tipica dei luoghi; saranno previste alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta.

I piani attuativi dovranno prevedere aree verdi accorpate senza soluzione di continuità salvo quanto diversamente previsto dalle tavole del P.R.G.

La viabilità principale interna alle aree di nuovo impianto con superficie superiore a 8.000 mq sarà formata da strade aventi larghezza di almeno 6,50 ml ed uno spazio per marciapiedi, con eventuale pista ciclabile, pari ad almeno 4,50 ml, per una larghezza totale di 11,00 ml. I marciapiedi saranno piantumati con alberature di essenze locali.

La realizzazione di piste ciclabili e pedonali è un indirizzo prioritario del PRG. In sede di approvazione dei Piani di Lottizzazione dovrà essere verificata in tutte le lottizzazioni la possibilità di realizzare tali percorsi come opere di urbanizzazione primaria in funzione di un sistema complessivo di ambito urbano.

La distanza dalle strade e dagli spazi pubblici sarà fissata dal piano attuativo.

Le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo in lunghezza. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

L'accesso alla lottizzazione avverrà da un unico punto, salvo diversa richiesta dell'Amministrazione Comunale giustificata da esigenze legate alla riorganizzazione della viabilità.

L'arredo urbano deve essere progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali. Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.

Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili dovranno essere scelte specie arboree ed arbustive appartenenti alla flora tipica dei luoghi; saranno previste alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta.

I piani attuativi dovranno prevedere aree verdi accorpate senza soluzione di continuità salvo quanto diversamente previsto dalle tavole del P.R.G.

La viabilità principale interna alle aree di nuovo impianto con superficie superiore a 8.000 mq sarà formata da strade aventi larghezza di almeno 6,50 ml ed uno spazio per marciapiedi, con eventuale pista ciclabile, pari ad almeno 4,50 ml, per una larghezza totale di 11,00 ml. I marciapiedi saranno piantumati con alberature di essenze locali.

La realizzazione di piste ciclabili e pedonali è un indirizzo prioritario del PRG. In sede di approvazione dei Piani di Lottizzazione dovrà essere verificata in tutte le lottizzazioni la possibilità di realizzare tali percorsi come opere di urbanizzazione primaria in funzione di un sistema complessivo di ambito urbano.

La distanza dalle strade e dagli spazi pubblici sarà fissata dal piano attuativo.

I lottizzanti dovranno costituirsi in un unico soggetto societario titolare della convenzione.

Ai fini di una corretta dotazione di opere di urbanizzazione secondaria all'interno del territorio comunale, in sede di convenzione dei piani di lottizzazione è stabilita una cessione di aree urbanizzate a favore del Comune di Carpegna pari al 10% della SUL ed al 10% della Superficie Fondiaria prevista dalla lottizzazione, in alternativa tale cessione potrà essere monetizzata a prezzi di mercato.

Il ricavo di tali cessioni è vincolato all'edificazione di edifici di edilizia economico-popolare e/o alla realizzazione di dotazioni di opere di urbanizzazione secondaria (servizi per l'istruzione, parcheggi, servizi sportivi, spazi verdi, servizi religiosi, sociali, culturali, ricreativi, viabilità urbana).

I lottizzanti dovranno costituirsi in un unico soggetto societario titolare della convenzione.

Ai fini di una corretta dotazione di opere di urbanizzazione secondaria all'interno del territorio comunale, in sede di convenzione dei piani di lottizzazione è stabilita una cessione di aree urbanizzate a favore del Comune di Carpegna pari al 10% della SUL ed al 10% della Superficie Fondiaria prevista dalla lottizzazione, in alternativa tale cessione potrà essere monetizzata a prezzi di mercato.

Il ricavo di tali cessioni è vincolato all'edificazione di edifici di edilizia economico-popolare e/o alla realizzazione di dotazioni di opere di urbanizzazione secondaria (servizi per l'istruzione, parcheggi, servizi sportivi, spazi verdi, servizi religiosi, sociali, culturali, ricreativi, viabilità urbana)

**Art. 17 – ZONE PER ATTIVITA’
PRODUTTIVE (Zone D)**

.....

17.2 Sottozona D1.2 (Zone produttive di espansione).

Nella sottozona D1.2, si applicano le norme in sede di adozione dei piani particolareggiati attualmente vigente.

.....

**Art. 17 – ZONE PER ATTIVITA’
PRODUTTIVE (Zone D)**

.....

17.2 Sottozona D1.2 (Zone produttive di espansione).

Nella sottozona D1.2, si applicano le norme in sede di adozione dei piani particolareggiati attualmente vigente.

Nella parte di sottozona realizzata tramite piano P.I.P., essendo lo stesso decaduto, viene ammessa la possibilità di edificazione anche su una superficie pari al 50% del lotto minimo previsto nel piano particolareggiato e la possibilità di accorpamento dei manufatti su due lotti contigui.