

A questo punto rientra in aula il Cons. Gostoli Giovanni ed esce il Cons. Ottaviano Grassi che non partecipa alla discussione e votazione del presente atto. I consiglieri presenti sono n. 15

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(art. 42 TUEL 18 agosto 2000, n. 267)

Su iniziativa del Presidente

PIANO REGOLATORE GENERALE E VARIANTI

VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE, adottato con delibera di C.C. n.100 del 30.09.1992, modificato con delibera di C.C. n.88 del 11.12.1995, e approvato definitivamente con Delibera di G.P. n.503 del 11.06.1996;

VISTO che il P.R.G. sopra citato è stato oggetto di VARIANTI e MODIFICAZIONI come di seguito indicato:

- a) Piano per gli Insegiamenti Produttivi (PIP) in variante al PRG: approvato con Delibera del C.P. n.72 del 08.05.2000, pubblicata sul BUR Marche n.61 del 15.06.2000;
- b) Variante parziale "Planivolumetrico" B/5 e area a verde pubblico attrezzato: approvata con Delibera del C.P. n.160 del 16.10.2000, pubblicata sul BUR Marche n.117 del 16.11.2000;
- c) Variante Pluralità di modifiche: approvata con Delibera del C.P. n.189 del 27.11.2000, pubblicata sul BUR Marche n.19 del 08.02.2001;
- d) Modifica ed integrazione per norme sul commercio: approvata con Delibera del C.P. n.205 del 13.12.2000, pubblicata sul BUR Marche n.26 del 22.02.2001;
- e) Variante relativa alla Zona Industriale: adottata con deliberazione del C.C. n.56 del 20.12.2001, approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 18 del 25.03.2003, pubblicata sul BUR Marche n.37 del 24.04.2003;
- f) Modifica delle N.T.A. del P.R.G.: adottata con deliberazione del C.C. n. 48 del 01.12.2003 ed adottata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 7 del 16.03.2004 ed approvata definitivamente in adeguamento ai rilievi formulati dalla Provincia di Pesaro e Urbino con delibera del C.C. n. 58 del 08.11.2004;
- g) Variante correttiva al P.R.G. in adeguamento alla cessione volontaria del terreno per la costruzione della nuova Caserma dei Carabinieri ed al piano di lottizzazione insula C/10 del vecchio P. di F.: adottata con deliberazione del C.C. n.57 del 08.11.2004, approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n.9 del 14.03.2005;
- h) Variante di dettaglio al P.R.G. per modifica limite del comparto A4 – Via Roma e delle aree destinate a parcheggio pubblico e a zona archeologica: adottata con deliberazione del C.C. n.31 del 21.06.2005, approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n.74 del 29.12.2005;
- i) Variante al P.R.G. denominata "Contratto di Quartiere II – Riequilibri Urbani": adottata con deliberazione del C.C. n.15 del 05.04.2004, adottata definitivamente con deliberazione del C.C. n.13 del 06.04.2006, riadottata con deliberazione del C.C. n.20 del 31.05.2006, riadottata definitivamente con deliberazione del C.C. n.38 del 31.08.2006;
- l) Variante al P.R.G. ed alle N.T.A. per zona di completamento "B.1" – Comparto Torrente Morsina – Località "Molinello", zona "ex tiro a segno", zona di espansione "C.4": adottata con deliberazione del C.C. n.51 del 26.09.2005, adottata in via definitiva con deliberazione del C.C. n.37 del 31.08.2006;
- m) Variante al P.R.G. ed alle N.T.A. per la zona per attività turistico-alberghiere D5.1 e per la zona destinata a vivaio: adottata con deliberazione del C.C. n.76 del 29.12.2005, adottata in via definitiva con deliberazione del C.C. n.37 del 31.08.2006;

I - VARIANTE P.R.G. ED N.T.A ZONA DI COMPLETAMENTO "B.1" – COMPARTO TORRENTE MORSINA - LOC. "MOLINELLO"

CONSIDERATO che i terreni ricompresi nella zona di completamento B1 lungo il torrente Morsina, in località Molinello, presentano delle notevoli difficoltà per l'edificazione in relazione:

- alle ridotte dimensioni della profondità dei lotti;

- alla fascia di inedificabilità di mt. 10 prevista dell'art. 96 del R.D. 25.07.1904, n. 523;
- alla fascia di rispetto stradale di mt. 5,00;

CONSIDERATO che l'attuale P.R.G. prevede nella zona in argomento la realizzazione di strade di larghezza di mt. 5 e a fondo cieco, con tutte le problematiche e le difficoltà per la circolazione stradale;

RITENUTO indispensabile dare continuità alla strada prevista dal P.R.G. vigente, per permettere la sbocco della viabilità sull'area antistante il palazzetto dello Sport;

RITENUTO, in relazione a quanto sopra, di modificare il P.R.G. vigente come evidenziato nell'elaborato tecnico predisposto dal Settore Tecnico – Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Angelo in Vado in data 20.09.2005, prevedendo:

- lo sbocco della strada parallela al torrente Morsina sul piazzale del Palazzetto dello Sport;
- l'accorpamento dell'attuale zona di completamento "B.1" confinante con il Torrente Morsina, nella zona di completamento "B.7";
- la modifica delle N.T.A. della zona di completamento "B.1" per adeguarle alla zona di completamento "B.7", come di seguito indicato:

N.T.A. testo vigente	N.T.A. testo modificato
<p>Art. 3.09 ZONE DI COMPLETAMENTO B1</p> <p><i>La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.</i></p> <p><i>Il P.R.G. si attua per <u>intervento edilizio diretto</u> applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sm = superficie minima di intervento: mq. 600;</i> - <i>If = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.;</i> - <i>aree di uso condominiale; vedi art. 3.07</i> - <i>parcheeggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.</i> - <i>numero dei piani: 3;</i> - <i>distanza minima dai confini e da altri edifici, vedi art.61 Titolo XII del R.E.;</i> - <i>Q = rapporto massimo di copertura: 40%;</i> - <i>h max = m. 9,00</i> <p><i>Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.</i></p> <p><i>In tali zone sono consentiti ampliamenti alle case esistenti ad un piano fuori terra, alle costruzioni che presentano evidenti caratteristiche di non completezza, anche in deroga alle distanze e/o al volume stabiliti per le suddette zone, secondo le modalità e i criteri fissati dalla L.R. n. 31/79.</i></p>	<p>Art. 3.14 bis ZONE DI COMPLETAMENTO B7</p> <p><i>La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.</i></p> <p><i>Il comparto si attua per <u>intervento edilizio diretto unitario</u> applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sm = superficie minima di intervento: mq. 600;</i> - <i>If = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.;</i> - <i>aree di uso condominiale; vedi art. 3.07</i> - <i>parcheeggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.</i> - <i>numero dei piani: 3;</i> - <i>distanza minima dai confini e da altri edifici, vedi art.61 Titolo XII del R.E.;</i> - <i>Q = rapporto massimo di copertura: 40%;</i> - <i>h max fronte strada = m. 9,00</i> - <i>h max retro = m 12,00</i> <p><i>L'intervento è legato alla realizzazione del completamento delle OO.UU. primarie della zona, da definire con apposita convenzione.</i></p>

Visto che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 23.09.2005 – verbale n. 1 – argomento n. 7 – ha espresso parere favorevole sulla variante al P.R.G. ed alle N.T.A in argomento;

CONSIDERATO che l'immobile dell'ex tiro a segno ha da sempre rappresentato la porta ideale e l'ingresso della zona sportiva antistante;

RITENUTO, in relazione a quanto sopra, evidenziare tale peculiarità dell'immobile demaniale in argomento, per altro in affitto a questo Comune, ricomprendendolo nella zona destinata alle attività sportive e al tempo libero, come risulta nell'elaborato tecnico predisposto dal Settore Tecnico – Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Angelo in Vado in data 20.09.2005;

VISTO che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 23.09.2005 – verbale n. 1 – argomento n. 7 – ha espresso parere favorevole sulla variante al P.R.G. ed alle N.T.A in argomento;

3 - VARIANTE N.T.A. ZONA DI ESPANSIONE "C.4"

CONSIDERATO che il proprietario dell'area ha presentato in data 15.09.2005 il piano di lottizzazione che comporta la variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente come di seguito indicato:

<i>INDICI ATTUALI</i>	<i>INDICI DI VARIANTE</i>
<i>It = Indice di fabbricabilità territoriale: 0,8 mc/mq (mc. 5.396)</i>	V = Volume: mc. 4.500 da realizzare nell'intera insula C.4
<i>P = Numero dei piani: 1 + seminterrato</i>	P = Numero dei piani: 2 + seminterrato
<i>H = Altezza massima: 4,00 mt.</i>	H = Altezza massima: 6,00 mt.

rimanendo inalterati tutti gli altri indici, parametri, caratteristiche e prescrizioni dell'art. 3.19 delle N.T.A. del P.R.G. relativi alla zona di espansione "C.4" in argomento;

VISTO che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 23.09.2005 – verbale n. 1 – argomenti n. 7 e n. 8 – ha espresso parere favorevole sulla proposta di Piano di Lottizzazione in argomento, in variante alle N.T.A del P.R.G. vigente;

4 - VARIANTE P.R.G. ED N.T.A. DELLA ZONA PER ATTIVITA' TURISTICO-ALBERGHIERE D5.1

PRESO ATTO :

- che il P.R.G. vigente prevede per il complesso denominato Albergo "Da Lucia" la destinazione urbanistica di zona per attività turistico-alberghiere D5.1, con le relative norme indicate nell'art. 3.25 delle N.T.A;
- che in data 11.07.2002 è stata rilasciata la C.E. in deroga agli strumenti urbanistici n. 1090 (P.E. n. 1990) per l'ampliamento, la ristrutturazione e l'adeguamento alle normative vigenti della struttura alberghiera in argomento;
- che con delibera della G.C. n. 87 dell'11.07.2003 e successivo atto di proroga prot. n. 4285 dell'11.07.2003 è stata concessa la proroga di un anno per l'inizio dei lavori e per il pagamento degli oneri relativi alla C.E. in deroga n. 1090/2002, sopra richiamata;
- che a tutt'oggi i lavori non sono stati iniziati;

VISTA la nota del 02.12.2005, acquisita agli atti di questo Comune in data 03.12.05, prot. n. 6812, con la quale la società Tifernum Mataurense s.r.l. di Sant'Angelo in Vado, proprietaria dell'immobile Albergo "Da Lucia" ha richiesto di esaminare la possibilità di trasformare l'immobile esistente da albergo a struttura abitativa residenziale, a seguito:

- degli scarsi risultati raggiunti nella gestione della struttura, nonostante l'impegno per oltre tre anni di rilanciare l'attività ricettiva e di ristorazione;
- delle particolari condizioni strutturali, manutentive e dimensionali dell'immobile che ne impediscono la riapertura;
- degli elevati costi di ristrutturazione dell'albergo non giustificabili con l'attuale situazione economica;

RITENUTE condivisibili le motivazioni sopra riportate e quindi di modificare il P.R.G. vigente come evidenziato nell'elaborato tecnico predisposto dal Settore Tecnico – Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Angelo in Vado in data 27.12.2005, prevedendo:

- la modifica della zonizzazione del P.R.G. vigente da zona per attività turistico-alberghiere D5.1 a zona di completamento B1;
- lo stralcio delle normativa relativa alla zona per attività turistico-alberghiere D5.1 prevista nell'art. 3.25 delle N.T.A., come di seguito indicato:

N.T.A. testo vigente	N.T.A. testo modificato
<p>Art. 3.25 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE - D4-D5-D5.1</p> <p>Tali zone sono destinate alle attività turistico-alberghiere.</p> <p>Nella zona D4 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previo planivolumetrico applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - If = indice di fabbricabilità: 1,5 mc/mq - numero dei piani: 3 - parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. (approvato con delibera della G.R. n.5101 del 23.12.1992); - distanze: vedi art. 61 Titolo XII, del R.E. (approvato con delibera della G.R. n.5101 del 23.12.1992). <p>Nelle zone D5 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto ed è ammesso solo il recupero degli edifici esistenti attraverso gli interventi di ristrutturazione.</p> <p>L'area di pertinenza dovrà essere adibita a parco con messa a dimora di adeguate piante autoctone di alto fusto, vincolante per il rilascio dell'abitabilità.</p> <p>Il rilascio della concessione è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonché nelle aree verde di lottizzazione, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie fondiaria.</p> <p><i>Nelle zone D5.1 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione; è anche ammesso un ampliamento volumetrico una tantum del 25% dell'esistente. Tale ampliamento non potrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica.</i></p> <p><i>Dovrà essere comunque reperita la quota di parcheggi di cui alla L.122/89 per il nuovo volume realizzato.</i></p> <p><i>L'ampliamento dovrà risultare in atto da trasciversi nei registri immobiliari a spese dei beneficiari.</i></p>	<p>Art. 3.25 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE - D4 - D5</p> <p>Tali zone sono destinate alle attività turistico-alberghiere.</p> <p>Nella zona D4 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previo planivolumetrico applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - If = indice di fabbricabilità: 1,5 mc/mq - numero dei piani: 3 - parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. (approvato con delibera della G.R. n.5101 del 23.12.1992); - distanze: vedi art. 61 Titolo XII, del R.E. (approvato con delibera della G.R. n.5101 del 23.12.1992). <p>Nelle zone D5 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto ed è ammesso solo il recupero degli edifici esistenti attraverso gli interventi di ristrutturazione.</p> <p>L'area di pertinenza dovrà essere adibita a parco con messa a dimora di adeguate piante autoctone di alto fusto, vincolante per il rilascio dell'abitabilità.</p> <p>Il rilascio della concessione è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonché nelle aree verde di lottizzazione, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie fondiaria.</p>

Visto che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 29.12.2005 – verbale n. 2 – argomento n. 1 – ha espresso parere favorevole sulla variante al P.R.G. ed alle N.T.A in argomento;

5 - VARIANTE P.R.G. ED N.T.A. DELLA ZONA DESTINATA A VIVAIO

PRESO ATTO :

- che il P.R.G. vigente prevede nella zona destinata a vivaio la strada di collegamento al fiume Metauro secondo il vecchio tracciato catastale, completamente diverso da quello esistente, asfaltato da oltre trent'anni;
- che la normativa della zona destinata a vivaio è quella indicata dall'ultimo punto dell'art. 3.04 delle N.T.A, di seguito riportata:

Zone destinate a vivaio

Sono zone prevalentemente verdi destinate all'impianto, coltivazione ed eventuale commercializzazione di varie specie botaniche. Al loro interno al fine del normale svolgimento della attività è consentita la realizzazione di serre anche fisse, nel rispetto dei parametri indicati per le zone agricole e della fascia inedificabile a tutela dei corsi d'acqua che in particolare per il fiume Metauro è pari a mt. 25. Per gli edifici esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

VISTA la nota della Regione Marche – Servizio Bilancio Demanio e Patrimonio e Tributi del 20.10.2005, prot. n. 51371, acquisita agli atti di questo Comune in data 24.10.2005, prot. n. 6112, con la quale è stato richiesto di modificare le N.T.A. del P.R.G. relativamente alle zone destinate a vivaio, consentendo nell'area di pertinenza, ogni tipo di costruzione attinente e/o connessa con lo svolgimento dell'attività vivaistica e sperimentale del Centro Regionale di Tartuficoltura e Vivaio Forestale, in relazione alla necessità di modificare ed ampliare alcune strutture esistenti per ricovero attrezzi o di crearne nuove come l'ombraio ed i garages;

RITENUTO di adeguare il P.R.G. alla situazione esistente della strada di collegamento al fiume Metauro nella zona del vivaio e di accogliere le richieste del Servizio Regionale sopra indicate e quindi di modificare il P.R.G. vigente come evidenziato nell'elaborato tecnico predisposto dal Settore Tecnico – Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Angelo in Vado in data 27.12.2005, prevedendo:

- lo spostamento della strada di collegamento al fiume Metauro nella zona del vivaio secondo il tracciato esistente, asfaltato da oltre trent'anni, con il relativo adeguamento della zonizzazione circostante del P.R.G. vigente
- la modifica delle normativa relativa alla zona destinata a vivaio prevista dall'ultimo punto dell'art. 3.04 delle N.T.A, come di seguito indicato:

N.T.A. testo vigente	N.T.A. testo modificato
<p>Art. 3.04 - ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI</p> <p><u>Zone destinate a vivaio</u> <i>Sono zone prevalentemente verdi destinate all'impianto, coltivazione ed eventuale commercializzazione di varie specie botaniche. Al loro interno al fine del normale svolgimento della attività è consentita la realizzazione di serre anche fisse, nel rispetto dei parametri indicati per le zone agricole e della fascia inedificabile a tutela dei corsi d'acqua che in particolare per il fiume Metauro è pari a mt. 25. Per gli edifici esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</i></p>	<p>Art. 3.04 - ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI</p> <p><u>Zone destinate a vivaio</u> <i>Sono zone prevalentemente verdi destinate all'impianto, coltivazione ed eventuale commercializzazione di varie specie botaniche. Al loro interno al fine del normale svolgimento dell'attività è consentita la realizzazione di serre anche fisse, nonché ogni altra costruzione strettamente attinente e connessa con lo svolgimento dell'attività vivaistica e sperimentale del Centro Regionale di Tartuficoltura e Vivaio Forestale nel rispetto della fascia inedificabile a tutela dei corsi d'acqua che in particolare per il fiume Metauro è pari a mt. 25 e di qualsiasi altro vincolo paesaggistico-ambientale esistente.</i> La realizzazione di nuove strutture o ampliamenti di</p>

	<p>quelle esistenti sarà soggetta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Particolareggiato Preventivo con previsioni planivolumetriche, contenente indicazioni generali e di dettaglio, finalizzate a salvaguardare il più possibile l'ambiente esistente e l'immagine complessiva della zona, attraverso un corretto inserimento paesaggistico degli interventi proposti.</p> <p>Tale Piano Particolareggiato Preventivo dovrà essere corredato da una dettagliata relazione tecnica, che giustifichi e dimostri che gli interventi proposti sono necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività del Centro Regionale.</p> <p>In mancanza dell'approvazione del Piano Particolareggiato Preventivo sopra indicato, negli edifici e nelle strutture esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.</p>
--	--

Visto che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 29.12.2005 – verbale n. 2 – argomento n. 1 – ha espresso parere favorevole sulla variante al P.R.G. ed alle N.T.A in argomento;

ADOZIONE VARIANTI P.R.G.

VISTA la deliberazione del C.C. n.51 del 26.09.2005, con la quale si decideva:

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e s.m.i., la variante al P.R.G. ed alle N.T.A., costituita dall'elaborato tecnico predisposto dal Settore Tecnico – Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Angelo in Vado in data 20.09.2005, relativa a:
- Variante P.R.G. e N.T.A. zona di completamento "B.1" – Comparto Torrente Morsina – Località "Molinello";
 - Variante P.R.G. zona "ex tiro a segno";
 - Variante N.T.A. zona di espansione "C.4",
- come meglio evidenziato nelle premesse, con le modifiche della variante alla zona di completamento B.1 – Comparto Torrente Morsina – Loc. Molinello, il mantenimento della potenzialità urbanistica del lotto di proprietà Ricci (foglio 48 – particella 182 - di mq. 745), interessato dal prolungamento della strada già prevista nel vigente P.R.G. e riscrivendo le relative N.T.A. della nuova zona di completamento B.7 come di seguito indicato:

N.T.A. testo vigente	N.T.A. testo modificato
<p>Art. 3.09 ZONE DI COMPLETAMENTO B1</p> <p>La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.</p> <p>Il P.R.G. si attua per <u>intervento edilizio diretto</u> applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sm = superficie minima di intervento: mq. 600; - If = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.; - aree di uso condominiale; vedi art. 3.07 - parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. - numero dei piani: 3; - distanza minima dai confini e da altri edifici, vedi art.61 Titolo XII del R.E.; - Q = rapporto massimo di copertura: 40%; - h max = m. 9,00 	<p>Art. 3.14 bis ZONE DI COMPLETAMENTO B7</p> <p>La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme:</p> <p>COMPARTO 1 Il comparto 1 si attua per <u>intervento edilizio diretto unitario</u> applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sm = superficie minima di intervento: mq. 600; - If = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.; - aree di uso condominiale; vedi art. 3.07 - parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. - numero dei piani: 3; - distanza minima dai confini e da altri edifici, vedi art.61 Titolo XII del R.E.; - Q = rapporto massimo di copertura: 40%; - h max fronte strada = m. 9,00

<p>Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>In tali zone sono consentiti ampliamenti alle case esistenti ad un piano fuori terra, alle costruzioni che presentano evidenti caratteristiche di non completezza, anche in deroga alle distanze e/o al volume stabiliti per le suddette zone, secondo le modalità e i criteri fissati dalla L.R. n. 31/79.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - $h \text{ max retro} = m \text{ 12,00}$ <p>L'intervento è legato alla realizzazione del completamento delle OO.UU. primarie del comparto (strade e relative OO.UU. da realizzare all'interno del perimetro del comparto), da definire con apposita convenzione.</p> <p>COMPARTO 2</p> <p>Il comparto 2 si attua per <u>intervento edilizio diretto</u> applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S_m = superficie minima di intervento: mq. 600; - Volume realizzabile: mc. 1.490 (superficie originaria lotto mq.745 x 2,00 mc/mq); - aree di uso condominiale; vedi art. 3.07 - parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. - numero dei piani: 3; - distanza minima dai confini e da altri edifici, vedi art.61 Titolo XII del R.E.; - Q = rapporto massimo di copertura: mq. 298 (superficie originaria lotto mq. 745 x 40%); - $h \text{ max fronte strada} = m. \text{ 9,00}$
---	---

2. Di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico di adeguare gli elaborati grafici della variante in base alle indicazioni contenute al precedente punto 1. del dispositivo;
3. Di dare atto che le varianti sopra indicate sono esclusivamente di dettaglio e non incidono sul dimensionamento del P.R.G. in quanto non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e della datazione degli standards, riducendo le volumetrie precedentemente consentite;
4. Di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico di provvedere alla successiva redazione di tutti gli atti tecnico-amministrativi derivanti dall'assunzione del presente provvedimento, con particolare riferimento alla pubblicazione del presente atto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e s.m.i..

VISTA la deliberazione del C.C. n.76 del 29.12.2005, con la quale si decideva:

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e s.m.i., la variante al P.R.G. ed alle N.T.A., costituita dall'elaborato tecnico predisposto dal Settore Tecnico – Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Angelo in Vado in data 27.12.2005, relativa a:
 - Variante P.R.G. ed N.T.A. della zona per attività turistico-alberghiere D5.1
 - Variante P.R.G. ed N.T.A. della zona destinata a vivaio

come meglio evidenziato nelle premesse, che comporta la modifica dei relativi articoli delle N.T.A, come di seguito indicato:

Variante P.R.G. ed N.T.A. della zona per attività turistico-alberghiere D5.1

N.T.A. testo vigente	N.T.A. testo modificato
<p>Art. 3.25 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE - D4-D5-D5.1</p> <p>Tali zone sono destinate alle attività turistico-alberghiere.</p> <p>Nella zona D4 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previo planivolumetrico applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I_f = indice di fabbricabilità: 1,5 mc/mq - numero dei piani: 3 - parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. 	<p>Art. 3.25 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE - D4 - D5</p> <p>Tali zone sono destinate alle attività turistico-alberghiere.</p> <p>Nella zona D4 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previo planivolumetrico applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I_f = indice di fabbricabilità: 1,5 mc/mq - numero dei piani: 3 - parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.

<p>(approvato con delibera della G.R. n.5101 del 23.12.1992); - distanze: vedi art. 61 Titolo XII, del R.E. (approvato con delibera della G.R. n.5101 del 23.12.1992).</p> <p>Nelle zone D5 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto ed è ammesso solo il recupero degli edifici esistenti attraverso gli interventi di ristrutturazione.</p> <p>L'area di pertinenza dovrà essere adibita a parco con messa a dimora di adeguate piante autoctone di alto fusto, vincolante per il rilascio dell'abitabilità.</p> <p>Il rilascio della concessione è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonché nelle aree verde di lottizzazione, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie fondiaria.</p> <p>Nelle zone D5.1 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione; è anche ammesso un ampliamento volumetrico un tantum del 25% dell'esistente. Tale ampliamento non potrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Dovrà essere comunque reperita la quota di parcheggi di cui alla L.122/89 per il nuovo volume realizzato. L'ampliamento dovrà risultare in atto da trasciversi nei registri immobiliari a spese dei beneficiari.</p>	<p>(approvato con delibera della G.R. n.5101 del 23.12.1992); - distanze: vedi art. 61 Titolo XII, del R.E. (approvato con delibera della G.R. n.5101 del 23.12.1992).</p> <p>Nelle zone D5 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto ed è ammesso solo il recupero degli edifici esistenti attraverso gli interventi di ristrutturazione.</p> <p>L'area di pertinenza dovrà essere adibita a parco con messa a dimora di adeguate piante autoctone di alto fusto, vincolante per il rilascio dell'abitabilità.</p> <p>Il rilascio della concessione è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonché nelle aree verde di lottizzazione, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie fondiaria.</p>
--	--

Variante P.R.G. ed N.T.A. della zona destinata a vivaio

N.T.A. testo vigente	N.T.A. testo modificato
<p>Art. 3.04 - ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI</p> <p><u>Zone destinate a vivaio</u> Sono zone prevalentemente verdi destinate all'impianto, coltivazione ed eventuale commercializzazione di varie specie botaniche. Al loro interno al fine del normale svolgimento della attività è consentita la realizzazione di serre anche fisse, nel rispetto dei parametri indicati per le zone agricole e della fascia inedificabile a tutela dei corsi d'acqua che in particolare per il fiume Metauro è pari a mt. 25. Per gli edifici esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>	<p>Art. 3.04 - ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI</p> <p><u>Zone destinate a vivaio</u> Sono zone prevalentemente verdi destinate all'impianto, coltivazione ed eventuale commercializzazione di varie specie botaniche. Al loro interno al fine del normale svolgimento dell'attività è consentita la realizzazione di serre anche fisse, nonché ogni altra costruzione strettamente attinente e connessa con lo svolgimento dell'attività vivaistica e sperimentale del Centro Regionale di Tartuficoltura e Vivaio Forestale nel rispetto della fascia inedificabile a tutela dei corsi d'acqua che in particolare per il fiume Metauro è pari a mt. 25 e di qualsiasi altro vincolo paesaggistico-ambientale esistente. La realizzazione di nuove strutture o ampliamenti di</p>

	<p><i>quelle esistenti sarà soggetta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Particolareggiato Preventivo con previsioni planivolumetriche, contenente indicazioni generali e di dettaglio, finalizzate a salvaguardare il più possibile l'ambiente esistente e l'immagine complessiva della zona, attraverso un corretto inserimento paesaggistico degli interventi proposti.</i></p> <p><i>Tale Piano Particolareggiato Preventivo dovrà essere corredato da una dettagliata relazione tecnica, che giustifichi e dimostri che gli interventi proposti sono necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività del Centro Regionale.</i></p> <p><i>In mancanza dell'approvazione del Piano Particolareggiato Preventivo sopra indicato, negli edifici e nelle strutture esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.</i></p>
--	---

2. *Di dare atto che le varianti sopra indicate non incidono sul dimensionamento del P.R.G. in quanto non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e della datazione degli standards,*
3. *Di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico di provvedere alla successiva redazione di tutti gli atti tecnico-amministrativi derivanti dall'assunzione del presente provvedimento, con particolare riferimento alla pubblicazione del presente atto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n.34 del 05.08.1992 e s.m.i.-*

PUBBLICAZIONE VARIANTI AL P.R.G.

VISTO che in data 31.01.2006, è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 60 giorni consecutivi e quindi fino al 01.04.2006, l'avviso di pubblicazione delle deliberazioni del C.C. n.51 del 26.09.2005 e n.76 del 29.12.2005, con i relativi allegati, concernenti l'adozione delle varianti al P.R.G. ed alle N.T.A. sopra citate, al fine di consentire a chiunque di presentare opposizioni ed osservazioni;

VISTO che tale avviso è stato anche:

- pubblicato sul quotidiano "Il Messaggero - Edizione Regionale" del 11.02.2006;
- affisso sotto forma di manifesti negli appositi spazi di affissione del Comune;

PARERE PROVINCIA PESARO E URBINO - SERVIZIO 4.4 - DIFESA DEL SUOLO (EX GENIO CIVILE)

VISTA la nota di questo Comune prot. n.2915 del 07.06.2006, con la quale è stato richiesto alla Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 4.4 – Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico di Pesaro, il prescritto parere sulla Variante al P.R.G., ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e s.m.i., successivamente integrata con nota prot. n.3150 del 19.06.2006;

VISTO che il Servizio 4.4 – Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, con nota prot. n.50331 del 25.07.2006 – Parere n.2238/06, ha trasmesso il proprio parere favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, subordinandolo alle seguenti prescrizioni:

VARIANTE ZONA DI COMPLETAMENTO DA B1 a B7-Comparto C1 – COMPARTO TORRENTE MORSINA LOC. MOLINELLO

L'area relativa al Comparto 1, interessata dalla realizzazione di un edificio residenziale, si sviluppa in sinistra idrografica del Torrente Morsina.

Nella sponda destra del corso d'acqua, in corrispondenza dell'area trattata, è presente un'opera di difesa spondale con altezze differenziate, in riduzione verso valle.

L'assetto altimetrico della zona da edificare, posta ad una quota nettamente inferiore rispetto alla sponda opposta arginata e di poco superiore alla quota di scorrimento del torrente limitrofo, la rende soggetta al potenziale rischio di esondabilità.

Per quanto argomentato e tenuto conto dei dati acquisiti dallo studio condotto per la richiesta del parere idraulico citato in premessa, si ritiene necessario, prima dell'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio in progetto, realizzare un'opera di difesa spondale a protezione da possibili eventi di piena che andrà preventivamente concordata con questo Servizio.

L'opera idraulica, soggetta ad autorizzazione ai sensi del R.D. n.523/1904, andrà progettata sulla base di un puntuale studio idraulico, condotto in moto permanente con tempi di ritorno duecentennali, adeguatamente relazionata. Detta verifica, che tenga conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e valle dell'area in esame, andrà corredata di sezioni idrauliche, rilevate in corrispondenza di cambi repentini di direzione e di sezione, considerando eventuali accessori (attraversamenti, tombinamenti, ecc.).

Appare comunque fin da ora opportuno garantire nel tempo la regolare manutenzione, pulizia e protezione del corso d'acqua, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere a scapito del regolare deflusso delle acque.

In merito al progetto architettonico, si consiglia di ubicare le autorimesse ed i relativi accessi sul fronte strada e si ribadisce il rispetto delle distanze minime stabilite dal R.D. n.523/1904.

5. VARIANTE ZONA DESTINATA A VIVAIO

L'area di considerevole estensione, pressoché pianeggiante, è lambita lungo il confine nord dall'ambito di esondazione del fiume Metauro, come perimetrato nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale.

Il piano particolareggiato, da riproporsi a questo Servizio per il parere di competenza, andrà quindi supportato e condizionato dalle risultanze di uno specifico studio idraulico, volto ad individuare puntualmente le zone soggette ad esondazione e di conseguenza da considerarsi inedificabili.

Lo studio idraulico in argomento andrà preventivamente concordato con questo Servizio.

A titolo cautelativo si prescrive generalmente una fascia di rispetto inedificabile, non inferiore a 20 metri, dal limite di esondazione.

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 al suo adeguamento.
- In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato 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 Regionale, 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.
- 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.

ESAME DELLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATO

VISTO che nei sessanta giorni di pubblicazione dell'avviso sopraccitato, è pervenuta n.1 osservazione alla Variante al P.R.G. relativa alla zona di completamento "B.1" – Comparto Torrente Morsina – Località "Molinello", come risulta dal certificato del Segretario Comunale del 28.08.2006, di seguito elencata:

N.	Data di presentazione	Protocollo	Soggetti che hanno presentato le osservazioni
----	-----------------------	------------	---

1	29/03/2006	1709	Stocchi Settimio – Ricci Loredana – Ricci Sergio
---	------------	------	--

VISTO che con la citata nota, gli osservanti chiedono il ripristino delle condizioni vigenti prima dell'introduzione della variante, opponendosi alla realizzazione del tratto di strada previsto nella variante, che collegherebbe Via Molinello con la strada di servizio dei lotti confinanti con il torrente Morsina, già prevista dal P.R.G.;

VISTO il documento denominato "Analisi delle osservazioni alle Varianti al P.R.G.", redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Urbanistica, in data 28.08.2006, dal quale risulta quanto segue:

Osservazione n. 1 – Stocchi Settimio – Ricci Loredana – Ricci Sergio

Si ritiene di non condividere l'osservazione presentata, in quanto il collegamento proposto migliora sensibilmente la circolazione stradale dell'intera zona, al contrario la mancanza di collegamento della strada parallela al torrente Morsina, prevista dal P.R.G. vigente, con il piazzale del Palazzetto dello Sport in Via Molinello, determina, dal punto di vista del traffico veicolare, una situazione di congestione e carenza di sicurezza della circolazione stradale, a causa della ridotta dimensione della strada stessa, che non consentono agevoli manovre per il doppio senso di circolazione;

ADOZIONE DEFINITIVA DELLE VARIANTI

VISTA la deliberazione del C.C. n.37 del 31.08.2006, con la quale si decideva:

1. Di prendere atto che in data 31.01.2006, è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 60 giorni consecutivi e quindi fino al 01.04.2006, l'avviso di pubblicazione delle deliberazioni del C.C. n. 51 del 26.09.2005 e n. 76 del 29.12.2005, con i relativi allegati, concernenti l'adozione delle varianti al P.R.G. ed alle N.T.A. richiamate in premessa;
2. Di prendere atto che l'avviso di cui al precedente punto 1) è stato anche pubblicato sul quotidiano "Il Messaggero - Edizione Regionale" del 11.02.2006 ed affisso sotto forma di manifesti negli appositi spazi di affissione del Comune;
3. Di prendere atto che nei sessanta giorni di pubblicazione dell'avviso sopra citato, è pervenuta n. 1 osservazione alla Variante al P.R.G. relativa alla zona di completamento "B.1" – Comparto Torrente Morsina – Località "Molinello", come risulta dal certificato del Segretario Comunale del 28.08.2006, di seguito elencata:

N.	Data di presentazione	Protocollo	Soggetti che hanno presentato le osservazioni
1	29/03/2006	1709	Stocchi Settimio – Ricci Loredana – Ricci Sergio

4. Di prendere atto del documento denominato "Analisi delle osservazioni alle Varianti al P.R.G.", redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Urbanistica, in data 28.08.2006, meglio descritto in narrativa;
5. Di ritenere, valutate le motivazioni addotte dagli osservanti e tenuto conto delle controdeduzioni dell'UTC, che la soluzione che si determina a seguito dell'accoglimento dell'osservazione, non è altro che la precedente previsione del P.R.G. e che tale situazione non determina rilevanti problemi di circolazione;
6. Di prendere atto del parere favorevole espresso dal Servizio 4.4 – Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, con nota prot. n.50331 del 25.07.2006 – Parere n.2238/06, in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, in merito alle varianti al P.R.G. in argomento, subordinandolo alle seguenti prescrizioni:

1. VARIANTE ZONA DI COMPLETAMENTO DA B1 a B7-Comparto C1 – COMPARTO TORRENTE MORSINA LOC. MOLINELLO

L'area relativa al Comparto 1, interessata dalla realizzazione di un edificio residenziale, si sviluppa in sinistra idrografica del Torrente Morsina.

Nella sponda destra del corso d'acqua, in corrispondenza dell'area trattata, è presente un'opera di difesa spondale con altezze differenziate, in riduzione verso valle.

L'assetto altimetrico della zona da edificare, posta ad una quota nettamente inferiore rispetto alla sponda opposta arginata e di poco superiore alla quota di scorrimento del torrente limitrofo, la rende soggetta al potenziale rischio di esondabilità.

Per quanto argomentato e tenuto conto dei dati acquisiti dallo studio condotto per la richiesta del parere idraulico citato in premessa, si ritiene necessario, prima dell'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio in progetto, realizzare un'opera di difesa spondale a protezione da possibili eventi di piena che andrà preventivamente concordata con questo Servizio.

L'opera idraulica, soggetta ad autorizzazione ai sensi del R.D. n.523/1904, andrà progettata sulla base di un puntuale studio idraulico, condotto in moto permanente con tempi di ritorno duecentennali, adeguatamente relazionato. Detta verifica, che tenga conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e valle dell'area in esame, andrà corredata di sezioni idrauliche, rilevate in corrispondenza di cambi repentini di direzione e di sezione, considerando eventuali accessori (attraversamenti, tombinamenti, ecc.).

Appare comunque fin da ora opportuno garantire nel tempo la regolare manutenzione, pulizia e protezione del corso d'acqua, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere a scapito del regolare deflusso delle acque.

In merito al progetto architettonico, si consiglia di ubicare le autorimesse ed i relativi accessi sul fronte strada e si ribadisce il rispetto delle distanze minime stabilite dal R.D. n.523/1904.

5. VARIANTE ZONA DESTINATA A VIVAIO

L'area di considerevole estensione, pressoché pianeggiante, è lambita lungo il confine nord dall'ambito di esondazione del fiume Metauro, come perimetrato nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale.

Il piano particolareggiato, da riproporsi a questo Servizio per il parere di competenza, andrà quindi supportato e condizionato dalle risultanze di uno specifico studio idraulico, volto ad individuare puntualmente le zone soggette ad esondazione e di conseguenza da considerarsi inedificabili.

Lo studio idraulico in argomento andrà preventivamente concordato con questo Servizio.

A titolo cautelativo si prescrive generalmente una fascia di rispetto inedificabile, non inferiore a 20 metri, dal limite di esondazione.

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 al suo adeguamento.
- In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato 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 Regionale, 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.
- 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.

7. Di adottare in via definitiva, ai sensi dell'art. 26 della L.R. Marche n. 34 del 05.08.1992 e s.m.i., le varianti al P.R.G. e alle N.T.A. di seguito elencate:

- Variante P.R.G. e N.T.A. zona di completamento "B.1" – Comparto Torrente Morsina – Località "Molinello";
- Variante P.R.G. zona "ex tiro a segno";
- Variante N.T.A. zona di espansione "C.4",
già adottate con deliberazione del C.C. n. 51 del 26.09.2005;
- Variante P.R.G. ed N.T.A. della zona per attività turistico-alberghiere D5.1;

- Variante P.R.G. ed N.T.A. della zona destinata a vivaio, già adottate con deliberazione del C.C. n. 76 del 29.12.2005, con le prescrizioni dettate dal Servizio 4.4 – Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, riportate al precedente punto 6), accogliendo l'osservazione presentata, relativa alla Variante della Zona di completamento "B.1" – Comparto Torrente Morsina – Località "Molinello", stabilendo pertanto di ripristinare per tale zona, le previsioni del P.R.G. vigenti prima dell'adozione della variante in argomento;

8. Di incaricare l'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Urbanistica, per l'adeguamento degli elaborati costituenti la variante al P.R.G. relativa alla zona di completamento "B.1" – Comparto Torrente Morsina – Località "Molinello";
9. Di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico di provvedere alla successiva redazione di tutti gli atti tecnico-amministrativi derivanti dall'assunzione del presente provvedimento.

L.R. 34/92 – ART.26 - PARERI DI CONFORMITA' DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO.

VISTA la nota prot. n.4638 del 14.09.2006, con la quale sono state trasmesse alla Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi dell'art. 26, comma 3 della L.R. n. 34/92 e s.m.i., gli elaborati relativi alle Varianti al P.R.G. e alle N.T.A. per le zone di seguito indicate:

1. ZONA DI COMPLETAMENTO B1 - COMPARTO TORRENTE MORSINA
2. ZONA EX TIRO A SEGNO
3. ZONA DI ESPANSIONE C4
4. ZONA PER ATTIVITA' TURISTICO-ALBERGHIERE D5.1
5. ZONA DESTINATA A VIVAIO

adottate in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione n.37 del 31.08.2006, per il rilascio del parere di competenza;

VISTA la nota della Provincia di Pesaro e Urbino del 12.01.2007, prot. n.1885, acquisita agli atti di questo Comune in data 19.01.2007, prot. n.303, di trasmissione della **deliberazione della G.P. n. 443 del 22.12.2006**, con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art.26, comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i., 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 P.P.A.R., del P.I.T. e del P.T.C., condizionatamente all'adeguamento, ai sensi dell'art.26, comma 6 della L.R. 34/92 e s.m.i., ai rilievi contenuti nel parere rif. Prot. n. 62848/06 del 28.11.2006 del Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale, di seguito riportato:

"... a condizione che le modifiche apportate con la variante, vengano riportate sugli elaborati di piano, aggiornando opportunamente le tavole e le NTA di piano, che a fini conoscitivi dovranno essere ritrasmesse a questa A.P. unitamente al relativo atto di approvazione",

sulle varianti adottate con delibera del C.C. n.51 del 26.09.2005 ed adottate definitivamente con delibera del C.C. n.37 del 31.08.2006, relative alle zone di seguito indicate:

- ZONA DI COMPLETAMENTO B1 – COMPARTO TORRENTE MORSINA
- ZONA EX TIRO A SEGNO
- ZONA DI ESPANSIONE C4

VISTA la nota della Provincia di Pesaro e Urbino del 12.01.2007, prot. n.1890, acquisita agli atti di questo Comune in data 19.01.2007, prot. n.304, di trasmissione della **deliberazione della G.P. n. 444 del 22.12.2006**, con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art.26, comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i., 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 P.P.A.R., del P.I.T. e del P.T.C., condizionatamente all'adeguamento, ai sensi dell'art.26, comma 6 della L.R. 34/92 e s.m.i., ai rilievi contenuti nel parere rif. Prot. n. 62854/06 del 29.11.2006 del Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale, espresso sulle varianti adottate con delibera del C.C. n.76 del 29.12.2005 ed adottate definitivamente con delibera del C.C. n.37 del 31.08.2006, relative alle zone di seguito indicate:

- ZONA PER ATTIVITA' TURISTICO-ALBERGHIERE D5.1
- ZONA DESTINATA A VIVAIO,

che stabilisce che il piano particolareggiato che dovrà essere approvato per l'attuazione del vivaio, non potrà che essere adottato in variante al P.R.G., in quanto un P.P. attua le previsioni del piano generale senza potersi

sostituire ad esso nella definizione dei singoli indici di zona, e pertanto dovrà essere modificato in tale senso il testo dell'art.3.04;

PRESO ATTO che, in relazione a quanto sopra, il parere favorevole condizionato della Provincia di Pesaro e Urbino, recita testualmente: *“l'accoglimento dei rilievi formulati, dovrà sostanziarsi con l'aggiornamento degli elaborati e delle N.T.A. di P.R.G., che a fini conoscitivi dovranno essere ritrasmesse unitamente al relativo atto di approvazione della variante”*;

RITENUTO, in relazione a quanto sopra, di proporre al Consiglio Comunale di recepire i rilievi formulati dalla Provincia di Pesaro e Urbino e quindi approvare definitivamente le varianti in argomento in adeguamento ai pareri della Giunta Provinciale sopra indicati;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000, art. 42;

VISTO il parere espresso sul presente atto dal Responsabile del Servizio interessato sotto il profilo della regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTA la Legge 17.08.1942, n. 1150;

VISTO l'art.26 della L.R. 34 del 05.08.1992 e s.m.i.;

PROPONE

1) Di prendere atto del parere favorevole espresso dalla Provincia di Pesaro e Urbino, con deliberazione della G.P. n. 443 del 22.12.2006, ai sensi dell'art.26, comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i., condizionatamente all'adeguamento, ai sensi dell'art.26, comma 6 della L.R. 34/92 e s.m.i., ai rilievi contenuti nel parere rif. Prot. n. 62848/06 del 28.11.2006 del Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale, riportati nelle premesse, relativo alle Varianti al P.R.G. ed alle N.T.A. delle zone di seguito indicate:

- *ZONA DI COMPLETAMENTO B1 – COMPARTO TORRENTE MORSINA*
- *ZONA EX TIRO A SEGNO*
- *ZONA DI ESPANSIONE C4*

2) Di prendere atto del parere favorevole espresso dalla Provincia di Pesaro e Urbino, con deliberazione della G.P. n.444 del 22.12.2006, ai sensi dell'art.26, comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i., condizionatamente all'adeguamento, ai sensi dell'art.26, comma 6 della L.R. 34/92 e s.m.i., ai rilievi contenuti nel parere rif. Prot. n. 62854/06 del 29.11.2006 del Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale, riportati nelle premesse, relativo alle Varianti al P.R.G. ed alle N.T.A. delle zone di seguito indicate:

- *ZONA PER ATTIVITA' TURISTICO-ALBERGHIERE D5.1*
- *ZONA DESTINATA A VIVAIO,*

3) Di approvare le Varianti al P.R.G. ed alle N.T.A. delle zone di seguito indicate:

- *ZONA DI COMPLETAMENTO B1 – COMPARTO TORRENTE MORSINA*
- *ZONA EX TIRO A SEGNO*
- *ZONA DI ESPANSIONE C4*

adottate con delibera del C.C. n. 51 del 26.09.2005 e adottate in via definitiva con delibera del C.C. n.37 del 31.08.2006, recependo:

- i rilievi formulati dal Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale della Provincia di Pesaro e Urbino, riportati nella delibera della G.P. n. 443 del 22.12.2006, indicata al precedente punto 1);
- le prescrizioni dettate dal Servizio 4.4 – Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, con nota del 25.07.2006, prot.n. 50371 – parere 2238/06 - già accolte al punto 6 della citata delibera di adozione definitiva del C.C. n. 37/2006;
- l'osservazione pervenuta in sede di adozione definitiva, già accolta al punto 7 della citata delibera del C.C. n.37/2006,

che si sostanziano nelle seguenti modifiche:

- a) adeguamento tavola n. 21 del P.R.G., come di seguito indicato:
- eliminazione del Comparto 2 della zona B7 e ripristino per tale area della zona di completamento B1;
 - eliminazione del tratto di collegamento stradale tra la prevista strada inserita nel comparto B7, parallela al torrente Morsina ed il piazzale del Palazzetto dello Sport;
 - ridelimitazione della zona di completamento B7;
- così come evidenziato nello stralcio del P.R.G. allegato alla presente;
- b) adeguamento delle N.T.A. del P.R.G., art. 3.14 bis, come di seguito indicato:

<i>N.T.A. testo adottato</i>	<i>N.T.A. testo approvato</i>
<p>Art. 3.14 bis ZONE DI COMPLETAMENTO B7</p> <p><i>La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme:</i></p> <p>COMPARTO 1 <i>Il comparto 1 si attua per <u>intervento edilizio diretto unitario</u> applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sm = superficie minima di intervento: mq. 600;</i> - <i>If = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.;</i> - <i>aree di uso condominiale; vedi art. 3.07</i> - <i>parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.</i> - <i>numero dei piani: 3;</i> - <i>distanza minima dai confini e da altri edifici, vedi art.61 Titolo XII del R.E.;</i> - <i>Q = rapporto massimo di copertura: 40%;</i> - <i>h max fronte strada = m. 9,00</i> - <i>h max retro = m 12,00</i> <p><i>L'intervento è legato alla realizzazione del completamento delle OO.UU. primarie del comparto (strade e relative OO.UU. da realizzare all'interno del perimetro del comparto), da definire con apposita convenzione.</i></p> <p>COMPARTO 2 <i>Il comparto 2 si attua per <u>intervento edilizio diretto</u> applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sm = superficie minima di intervento: mq. 600;</i> - <i>Volume realizzabile: mc. 1.490 (superficie originaria lotto mq.745 x 2,00 mc/mq);</i> - <i>aree di uso condominiale; vedi art. 3.07</i> - <i>parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.</i> - <i>numero dei piani: 3;</i> - <i>distanza minima dai confini e da altri edifici, vedi art.61 Titolo XII del R.E.;</i> - <i>Q = rapporto massimo di copertura: mq. 298 (superficie originaria lotto mq. 745 x 40%);</i> - <i>h max fronte strada = m. 9,00.</i> 	<p>Art. 3.14 bis ZONE DI COMPLETAMENTO B7</p> <p><i>La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 3.05 delle presenti norme.</i></p> <p><i>La zona si attua per <u>intervento edilizio diretto unitario</u> applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sm = superficie minima di intervento: mq. 600;</i> - <i>If = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.;</i> - <i>aree di uso condominiale; vedi art. 3.07</i> - <i>parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.</i> - <i>numero dei piani: 3;</i> - <i>distanza minima dai confini e da altri edifici, vedi art.61 Titolo XII del R.E.;</i> - <i>Q = rapporto massimo di copertura: 40%;</i> - <i>h max fronte strada = m. 9,00</i> - <i>h max retro = m 12,00</i> <p><i>L'intervento è legato alla realizzazione del completamento delle OO.UU. primarie del comparto (strade e relative OO.UU. da realizzare all'interno del perimetro del comparto), da definire con apposita convenzione.</i></p> <p><i>L'intervento edilizio nella zona in argomernto è legato alle prescrizioni dettate dal Servizio 4.4 – Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, con nota del 25.07.2006, prot.n. 50371 – parere 2238/06 – riportate di seguito nelle parti essenziali:</i> <i>Prima dell'ultimazione dei lavori di costruzione, dovrà essere realizzata un'opera di difesa spondale a protezione da possibili eventi di piena, che andrà preventivamente concordata con il Servizio 4.4 – Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.</i> <i>L'opera idraulica, soggetta ad autorizzazione ai sensi del R.D. n.523/1904. andrà progettata sulla base di un puntuale studio idraulico, condotto in moto permanente con tempi di ritorno duecentennali, adeguatamente relazionato. Detta verifica, che tenga conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e valle dell'area in esame, andrà corredata di sezioni idrauliche, rilevate in corrispondenza di cambi repentini di direzione e di sezione, considerando eventuali accessori (attraversamenti, tobinamenti,</i></p>

	<p>ecc.). <i>Dovrà essere garantita nel tempo la regolare manutenzione, pulizia e protezione del corso d'acqua, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere a scapito del regolare deflusso delle acque.</i></p>
--	--

4) Di approvare le Varianti al P.R.G. ed alle N.T.A. delle zone di seguito indicate:

- ZONA PER ATTIVITA' TURISTICO-ALBERGHIERE D5.1
- ZONA DESTINATA A VIVAIO,

adottate con delibera del C.C. n. 76 del 29.12.2005 e adottate in via definitiva con deliberazione del C.C. n.37 del 31.08.2006, recependo:

- i rilievi formulati dal Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale della Provincia di Pesaro e Urbino, riportati nella delibera della G.P. n. 444 del 22.12.2006, indicata al precedente punto 2);
- le prescrizioni dettate dal Servizio 4.4 – Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, con nota del 25.07.2006, prot.n. 50371 – parere 2238/06 - già accolte al punto 6 della citata delibera di adozione definitiva del C.C. n. 37/2006;

che si sostanziano nelle seguenti modifiche:

a) adeguamento delle N.T.A. del P.R.G., art. 3.04, come di seguito indicato:

<i>N.T.A. testo adottato</i>	<i>N.T.A. testo approvato</i>
<p><i>Art. 3.04 - ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI</i></p> <p><i><u>Zone destinate a vivaio</u></i> Sono zone prevalentemente verdi destinate all'impianto, coltivazione ed eventuale commercializzazione di varie specie botaniche. Al loro interno al fine del normale svolgimento dell'attività è consentita la realizzazione di serre anche fisse, nonché ogni altra costruzione strettamente attinente e connessa con lo svolgimento dell'attività vivaistica e sperimentale del Centro Regionale di Tartuficoltura e Vivaio Forestale nel rispetto della fascia inedificabile a tutela dei corsi d'acqua che in particolare per il fiume Metauro è pari a mt. 25 e di qualsiasi altro vincolo paesaggistico-ambientale esistente. La realizzazione di nuove strutture o ampliamenti di quelle esistenti sarà soggetta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Particolareggiato Preventivo con previsioni planivolumetriche, contenente indicazioni generali e di dettaglio, finalizzate a salvaguardare il più possibile l'ambiente esistente e l'immagine complessiva della zona, attraverso un corretto inserimento paesaggistico degli interventi proposti. Tale Piano Particolareggiato Preventivo dovrà essere corredato da una dettagliata relazione tecnica, che giustifichi e dimostri che gli interventi proposti sono necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività del Centro Regionale. In mancanza dell'approvazione del Piano Particolareggiato Preventivo sopra indicato, negli edifici e nelle strutture esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di</p>	<p><i>Art. 3.04 - ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI</i></p> <p><i><u>Zone destinate a vivaio</u></i> Sono zone prevalentemente verdi destinate all'impianto, coltivazione ed eventuale commercializzazione di varie specie botaniche. Al loro interno al fine del normale svolgimento dell'attività è consentita la realizzazione di serre anche fisse, nonché ogni altra costruzione strettamente attinente e connessa con lo svolgimento dell'attività vivaistica e sperimentale del Centro Regionale di Tartuficoltura e Vivaio Forestale nel rispetto della fascia inedificabile a tutela dei corsi d'acqua che in particolare per il fiume Metauro è pari a mt. 25 e di qualsiasi altro vincolo paesaggistico-ambientale esistente. La realizzazione di nuove strutture o ampliamenti di quelle esistenti sarà soggetta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Particolareggiato Preventivo con previsioni planivolumetriche, in variante al P.R.G., contenente indicazioni generali e di dettaglio, finalizzate a salvaguardare il più possibile l'ambiente esistente e l'immagine complessiva della zona, attraverso un corretto inserimento paesaggistico degli interventi proposti. Tale Piano Particolareggiato Preventivo, in variante al P.R.G., dovrà essere corredato da una dettagliata relazione tecnica, che giustifichi e dimostri che gli interventi proposti sono necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività del Centro Regionale. In mancanza dell'approvazione del Piano Particolareggiato Preventivo sopra indicato, in variante al P.R.G., negli edifici e nelle strutture esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione</p>

<i>restauro e risanamento conservativo.</i>	<p><i>ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.</i></p> <p><i>Gli interventi nell'area in argomento sono legati alle prescrizioni dettate dal Servizio 4.4 - Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, con nota del 25.07.2006, prot.n. 50371 - parere 2238/06 - riportate di seguito nelle parti essenziali:</i></p> <p><i>Il Piano Particolareggiato Preventivo, in variante al P.R.G., da trasmettere per il parere di competenza al Servizio 4.4 - Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, andrà supportato e condizionato dalle risultanze di uno specifico studio idraulico, volto ad individuare puntualmente le zone soggette ad esondazione e di conseguenza da considerarsi inedificabili.</i></p> <p><i>Lo studio idraulico in argomento andrà preventivamente concordato con il Servizio 4.4 - Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.</i></p>
---	--

- 5) Di dare mandato al Settore Tecnico Comunale – Servizio Urbanistica di provvedere alla redazione di tutti gli atti tecnico-amministrativi derivanti dall'assunzione del presente provvedimento, in particolare all'adeguamento della tavola n. 21 e delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale, secondo le indicazioni riportate ai precedenti punti 3) e 4);
- 6) Di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico:
- di pubblicare sul B.U.R., ai sensi dell'art. 40, comma 2-bis della L.R. 34/92 e s.m.i., il presente atto di approvazione;
 - di trasmettere alla Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi dell'art. 26, comma 9 della L.R. 34/92 e s.m.i., copia della presente delibera, unitamente alla tavola n. 21 ed alle N.T.A. del P.R.G., opportunamente adeguate, come indicato al precedente punto 5);

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO che sulla proposta della presente deliberazione ha espresso parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267/2000, il Responsabile del Settore Tecnico;

ACCERTATO l'esito delle seguenti votazioni:

1^ VARIANTE

PRESENTI	VOTANTI	ASTENUTI	VOTI FAVOREVOLI	VOTI CONTRARI
15	15	0	10	5 (Passeri, Gostoli G, Giannessi, Federici, Corsini)

2^ VARIANTE

PRESENTI	VOTANTI	ASTENUTI	VOTI FAVOREVOLI	VOTI CONTRARI
15	15	0	15	0

3^ VARIANTE

PRESENTI	VOTANTI	ASTENUTI	VOTI FAVOREVOLI	VOTI CONTRARI
15	13	2 (Passeri, Federici)	11	2 (Gostoli G, Corsini)

4^ VARIANTE

PRESENTI	VOTANTI	ASTENUTI	VOTI FAVOREVOLI	VOTI CONTRARI
15	15	0	14	1 (Giannessi)

5^ VARIANTE

PRESENTI	VOTANTI	ASTENUTI	VOTI FAVOREVOLI	VOTI CONTRARI
15	15	0	15	0

DELIBERA

Di approvare integralmente la proposta come sopra indicata.

* * * * *