

COMUNE DI URBINO

TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE NUMERICA, VALIDAZIONE E AGGIORNAMENTO P.R.G.
VARIANTE P.R.G. - 2012

Responsabile del procedimento: Ing. Carlo Giovannini

Coordinamento: Dott. Alessandro Dipaola

Gruppo di lavoro:

Ufficio Pianificazione e Ambiente: Arch. Adriano D'Angelo - Arch. Luana Alessandrini

Ufficio Edilizia Privata: Ing. Costantino Bernardini - Geom. Anteo Valbonesi

P.R.G. DI URBINO 1994

TERZA PARTE: LINEE NORMATIVE

Progetto:

GIANCARLO DE CARLO
con
Arch. **PAOLO SPADA**

e la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica
diretto dall'ing. Carlo Giovannini

Data : agosto 1997

Argomento tavola :

Nuclei rurali:
C2 – C3 – C5 – C8 – C9 – C10 – M3 – M4 – N3 –
N4 – O3 – O4

Testo coordinato e modificato con i provvedimenti della
Giunta Provinciale n. 323 del 22.4.1997

a cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino
con la collaborazione dell'arch. Patrizia Lay

ORGANIZZAZIONE DEI NUCLEI RURALI

Sistemi dei nuclei rurali:

1. MINIERA

- 1.B Mulino Belluzzi
- 1.C La Fornace

2. PIEVE DI CAGNA

- 2.A Chelmonte
- 2.D Ca' Giacomo

4. CAPUTE/2

- 4.A Ca' La Lagia
- 4.C Montesoffio
- 4.D Il Tufo

7. TRASANNI SS. 73bis

- 7.A Ca' Beatrice
- 7.B L'Armellina

8. S. EGIDIO

- 8.A S. Egidio
- 8.B Villa Marcucci
- 8.D Ca' Gasparini

10. CA' GUERRA

12. Cà Tonto

14. Cà Lorenzi

ORGANIZZAZIONE DEI NUCLEI RURALI ALL'INTERNO DEI PARCHI

Sistemi dei nuclei rurali all'interno dei parchi:

PARCO DELLE CESANE

- M3 Scotaneto
- M4 Palazzo del Piano (M4)

PARCO DI S. LORENZO IN CERQUETOBONO

- N3 Ca' Gallasterna
Ca' Balducci
- N4 S. Lorenzo in Cerquetobono
Case Pagino

PARCO DEL FOGLIA

F.1 PANTIERE

- O3 Forcuini
Ca' L'angelino Cà la Pacina
- O4 Pantiere
S. Giacomo in Foglia

Norme Generali Nuclei Rurali

Le presenti norme integrano le specifiche di dettaglio delle schede di ciascun nucleo.

In ogni scheda sono perimetrare:

- le zone soggette a piano attuativo (PA ...) o ad intervento edilizio unitario (UMI ...) disciplinate dall'articolo 3 delle presenti norme;
- le zone di completamento, disciplinate dal successivo articolo 1;
- le zone agricole (zone E) che costituiscono la cornice paesaggistica del nucleo e sono disciplinate al successivo articolo 4;

I perimetri dei nuclei sono definiti nell'elaborato denominato "raffronto perimetri nuclei PRG vigente/variante".

Il grafo stradale ha valore puramente indicativo dei principali tracciati stradali pubblici.

Zone B di completamento a destinazione residenziale

Art. 1

Sulle aree libere è ammesso il raggiungimento di un indice pari a 0.8 mc/mq. Il volume di nuova edificazione dovrà essere calcolato sulle superfici fondiarie di proprietà all'atto dell'adozione delle presenti norme e detraendo i volumi esistenti. L'altezza massima consentita è pari a m. 6,50 se non diversamente specificato nelle schede progetto. Per gli interventi sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione con il mantenimento dell'altezza e del volume esistente, se superiore ai parametri sopra riportati e se non diversamente specificato nelle schede progetto.

Oltre alla residenza è possibile insediare le destinazioni d'uso compatibili previste dall'art.7 del Prg. Per tali destinazioni d'uso non si applica il limite del 40% della capacità insediativa prevista dal citato art 7 del PRG.

Art. 2

Nei casi in cui il perimetro della zona di completamento coincide con il perimetro del nucleo valgono le norme di cui all'art.1.

Zone soggette ad intervento edilizio diretto su Unità Minima di Intervento

Art. 3

Per le zone individuate come UMI valgono le norme previste al comma 3 dell'art.4 delle NTA del Prg vigente.

Le nuove costruzioni dovranno essere tinteggiate con le colorazioni delle terre naturali ed opportunamente schermate e le coperture degli edifici saranno a falde inclinate con il manto in laterizio.¹

Zone E

Art. 4

Le zone interne al nucleo, non oggetto di intervento edilizio, costituiscono aree di cornice paesaggistica soggette a tutela integrale. In tali zone sono ammessi interventi di tutela e ripristino del paesaggio agrario e di quello naturale. Le costruzioni precarie non autorizzate dovranno essere demolite.

Tali zone si configurano come zone omogenee E ai sensi del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968.

Art. 5

All'interno del perimetro dei nuclei è vietato l'abbattimento di alberature come disciplinato agli artt. 20 e 21 della L.R. del 23/02/2005 n.6 .

Spazi scoperti

Art. 6

Tutte gli interventi (ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, restauro) che, per la loro realizzazione, comprendono spazi scoperti dovranno essere corredate da uno specifico progetto di tali spazi privilegiando sistemazioni che garantiscano la permeabilità dei suoli.

Dovranno comunque essere fatte salve ulteriori specificazioni contenute nelle schede di progetto.

Nuclei ricadenti all'interno dei Parchi Territoriali

Art.7

L'attuazione delle previsioni urbanistiche, per i nuclei all'interno dei parchi territoriali, potranno avvenire anche indipendentemente dalla istituzione e realizzazione dei parchi.

Tipologie edilizie

Art.8

Gli interventi edilizi, se non diversamente specificato nelle schede progetto, dovranno prevedere tipologie uni/bi familiari con non più di due piani fuori terra compresi eventuali seminterrati.

Prescrizioni provinciali²

Art.9

Al fine di garantire la sostenibilità degli interventi previsti nei nuclei rurali interessati dalla variante dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- a) dovranno essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili. Tali cisterne dovranno essere peraltro dotate di un tubo di troppo pieno collegato alla rete fognaria delle acque bianche. Tale operazione, limita i rischi di allagamento e crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi;
- b) si osserva che, al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art.2 della LR n.36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti.
- c) Allo scopo di armonizzare gli edifici con il contesto urbanizzato e con quello naturale circostante, andranno osservati gli Indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio contenuti nel

¹ Integrazione introdotta ex Deliberazione G.P. 776/96 capo G lett. a) pt. 2A

² prescrizioni introdotte con Deliberazione Giunta Provinciale n.256/2011

PTC, ed in particolare quelli relativi all'uso di specifiche colorazioni per le pareti verticali intonacate, che dovranno essere tinteggiate con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco e i colori freddi in genere. Per quanto riguarda il manto di copertura, questo dovrà essere realizzato in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo "olandesi" o "portoghesi");

- d) Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" e delle relative linee guida emanate con D.G.R. n.760 del 11/05/2009;
- e) Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di illuminazione pubblica che verrà realizzata lungo la viabilità *pubblica* e nelle aree destinate alla sosta degli autoveicoli, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002;

Le presenti "Norme generali Nuclei Rurali" sono vigenti solo per i nuclei che fanno parte della variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 10.02.2012.

In particolare i nuclei rurali oggetto della citata variante sono:

1. Chelmonte
2. Cà Giacomo
3. Cà La Lagia
4. Montesoffio
5. Tufo
6. Cà Beatrice
7. L'Armellina
8. S. Egidio
9. Villa Marcucci
10. Cà Gasparoni
11. Palazzo del Piano
12. Cà Gallasterna
13. Cà Balducci
14. S. Lorenzo in Cerquetobono
15. Case Pagino

Parere n. 2952/12 della Provincia di Pesaro Urbino – Servizio Urbanistica – Pianificazione Terr.le – V.I.A. – V.A.S. – Aree Protette – P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio.

“omissis

PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, relativamente alle aree introdotte a seguito di osservazioni che sono state oggetto di indagine geologico-geotecnica, con le seguenti osservazioni e prescrizioni:

Le aree interessate da prescrizioni o stralciate vengono individuate con lo stesso numero identificativo utilizzato negli elaborati di piano.

In fase attuativa ovvero per la progettazione degli interventi diretti su ciascuna area di previsione, andrà prevista la seguente documentazione:

- *Relazione geologica e studio geotecnico che rispettivamente espongano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche spinte fino al substrato, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.*
- *Definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (Vs30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.*
- *In relazione all'assetto morfologico, eventuali verifiche di stabilità sui profili di progetto maggiormente critici, nello stato di fatto e di progetto, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo il D.M. 14/01/2008.*
- *“Verifica di compatibilità idraulica” prevista dall'art. 10 della L.R. 22/11 “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico” volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura di tale livello. La verifica di compatibilità idraulica valuta l'ammissibilità degli interventi di trasformazione, in grado di modificare il regime idraulico, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità di prevedere interventi per la*

mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità. La norma contempla altresì la previsione delle misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione.

In sintesi è duplice l'approccio che deve ispirare lo studio:

- 1) *In primo luogo deve essere verificata l'ammissibilità dell'intervento considerando le interferenze con i dissesti idraulici presenti e la necessità di prevedere interventi per la **mitigazione del rischio**, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità.*
- 2) *Parallelamente ogni progetto che provochi un variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative, secondo il principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.*

Le opere per il perseguimento delle finalità di cui al presente articolo, ovvero misure di mitigazione e di compensazione andranno progettate congiuntamente all'intervento e classificate come opere di urbanizzazione primaria.

- *Nel caso si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali detta “Verifica di compatibilità idraulica” dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adeguamento.*

Area B5 – località Pallino

Zona urbana di completamento

Si stralcia dalle previsioni urbanistiche l'area di completamento proposta in località Pallino, denominata negli elaborati grafici “B5”, poiché non corredata del richiesto studio geologico-geotecnico. La zona esclusa viene evidenziata con tratteggio nero, nell'allegato stralcio cartografico del P.R.G. in variante.

Area B6 – località Pallino

Zona urbana di completamento

omissis

Si condiziona pertanto l'attuazione della previsione urbanistica sulla zona in esame al rispetto delle seguenti prescrizioni, di cui tener conto nella fase di progettazione dell'intervento edificatorio:

- *Oltre alla prevista indagine geologico-geotecnica, supportata da adeguate campagne geognostiche e sismiche, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto, con i previsti sovraccarichi, nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008.*
- *L'edificazione andrà preferibilmente ubicata nel settore sommitale dell'area, a debita distanza dalla linea d'imphivio.*
- *Per tutte le strutture in progetto andranno obbligatoriamente previste fondazioni direttamente ancorate all'interno della formazione di base, integra e compatta.*
- *Andranno previste tipologie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che in ogni caso per altezze superiori a 2,00 m andranno sempre presidiati con adeguate opere di contenimento drenate.*
- *Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 “Fronti di scavo” del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, per garantire la sicurezza in cantiere nonché a salvaguardia delle strutture ed infrastrutture esistenti.*
- *In ordine alle modalità esecutive degli sbancamenti andranno inoltre adottate le normali precauzioni, evitando fronti di sbanco verticali ed il posizionamento di sovraccarichi a ridosso del perimetro di sbanco.*
- *Le operazioni di scavo andranno eseguite in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo progressivamente all'esecuzione delle strutture.*
- *Eventuali riporti dovranno essere eseguiti utilizzando materiali appartenenti alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 20 cm), opportunamente costipati, previa scorticatura dei terreni in posto per uno spessore di almeno 50 cm.*
- *Per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale, evitando dispersioni incontrollate di acque.*

- Riveste particolare rilevanza ai fini della stabilità dotare l'area d'intervento di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali, anche mediante realizzazione di canalette, cunette e fossi. In particolare andrà realizzato un fosso di guardia lungo il confine superiore del lotto, in grado di intercettare le acque provenienti dalla sovrastante infrastruttura viaria, sprovvista di caditoie, al fine di evitare interferenze delle stesse con le future opere di fondazione. Tutte le acque di raccolta andranno incanalate, con condotte a tenuta, fino all'immissione nella rete fognaria o in fossi naturali, in grado di riceverle, evitando la dispersione incontrollata di acque lungo il versante sottostante l'area di previsione, caratterizzato da elevata acclività.

Area B7 – località Pallino

Zona urbana di completamento

omissis

..... si esprime un giudizio favorevole in ordine all'utilizzo della zona a scopi urbanistici condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri di larghezza sia dal ciglio della scarpata morfologica sub-verticale, che delimita il confine Sud, che dalla scarpata stradale di origine antropica a Nord.
- Su tale ambito di rispetto andranno evitate movimentazioni di terreno e non andranno previsti sovraccarichi, che potrebbero agire negativamente sulla stabilità delle scarpate.
- Al fine di garantire nel tempo un adeguato livello di sicurezza a tutela della pubblica incolumità per le proprietà contermini, mediante protezione da possibili distacchi e crolli di materiale e da smottamenti legati alla naturale evoluzione della scarpata morfologica si ritiene opportuno, sulla base di uno studio specialistico che rilevi le attuali condizioni dell'ammasso roccioso, programmare l'esecuzione di adeguati interventi.
- Per la messa in sicurezza della scarpata si potrà procedere come segue:
 - Disgaggio e rimozione delle porzioni di ammasso in condizioni critiche;
 - Profilatura della scarpata, laddove sia necessario ridurre le parti in aggetto;
 - Messa in opera sulle pareti maggiormente critiche di rete metallica a livello corticale, adeguatamente ancorata nell'ammasso roccioso;

- Posa in opera di teli antierosione (biostuoia), al fine di favorire la rinaturalizzazione delle superfici denudate, valutando se intervenire con idrosemina;
- Realizzazione di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali mediante fossi, scoline o canalette.

- In fase progettuale andranno condotte puntuali verifiche di stabilità sulle scarpate esistenti nello stato di progetto, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo le NTC 2008. I risultati delle verifiche di cui sopra forniranno indicazioni puntuali circa eventuali interventi e/o opere di consolidamento o presidio necessarie al fine di garantirne la stabilità a lungo termine.
- Sull'area d'intervento ed in particolare sulle zone di scarpata andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nei terreni sottostanti.

Area B8 – località Pallino

Zona urbana di completamento

omissis

... si condiziona l'attuazione della previsione urbanistica proposta la rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Gli interventi edificatori dovranno essere ubicati a debita distanza dal ciglio della rilevante scarpata stradale, allineandosi orientativamente al filo lato strada del fabbricato esistente sul lotto contiguo.
- In fase progettuale sulla base di puntuali verifiche di stabilità sulla scarpata stradale nello stato di progetto, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo le NTC 2008, andrà valutata la necessità prevedere interventi o opere di consolidamento o presidio al fine di garantirne la stabilità a lungo termine.
- Andranno evitati incisivi tagli di versante in corrispondenza del confine superiore del lotto, dove si accentuano progressivamente i valori di acclività del versante, se non presidiati da adeguate opere di contenimento drenate, ancorate nella formazione di base integra e compatta.
- Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno comunque effettuate verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà

valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, a salvaguardia delle strutture ed infrastrutture esistenti nonché a garanzia della stabilità del versante.

- In genere per tutte le future opere strutturali andranno sempre previste fondazioni adeguatamente ancorate all'interno della formazione di base integra e compatta.
- L'area andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali e sotterranee. In particolare sul limite superiore della zona andrà realizzato un adeguato fosso di guardia, in grado di intercettare le acque superficiali provenienti dal versante, al fine di evitare possibili interferenze con le opere di fondazione del futuro edificio.
- Le acque superficiali e profonde raccolte andranno sempre convogliate all'interno della fognatura comunale o in adeguati fossi in grado di riceverle, evitando dispersioni nei terreni sottostanti e soprattutto lungo la in particolare lungo la scarpata stradale.
- Per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale, evitando dispersioni incontrollate di acque nei terreni.

Area B9 – località Pallino

Zona urbana di completamento

omissis

Ad esito dell'istruttoria si ritiene compatibile la contenuta previsione urbanistica con le condizioni geomorfologiche della zona, purché siano rispettate le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- Si ritiene non edificabile la porzione a Nord della zona in esame prossima al fosso, potenzialmente esposta ad effetti destabilizzanti conseguenti ai naturali fenomeni erosivi del corpo idrico. La zona stralciata viene evidenziata con tratteggio rosso nell'allegato stralcio cartografico del P.R.G. in variante.
- Al fine di garantire un corretto assetto idrogeologico del versante, contrastare possibili fenomeni erosivi e garantire un corretto assetto ambientale e ecologico del corpo idrico, sarebbe opportuno individuare lungo il fosso una fascia a verde, preferibilmente della profondità di 10 m dal ciglio della sponda in destra idrografica.

- Al fine di salvaguardare l'infrastruttura viaria superiore andrà lasciato un adeguato franco di sicurezza inedificabile, da definirsi in fase progettuale, dal piede della scarpata stradale che borda il confine superiore della zona.
- Andranno previste tipologie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti. In ogni caso sbancamenti e soprattutto riporti, in particolar modo nel settore a valle della zona, con altezze superiori a 2,00 m andranno sempre presidiati con adeguate opere di contenimento drenate. Si ribadisce che in fase esecutiva, a corredo dello studio geologico-geotecnico, andranno comunque condotte verifiche di stabilità sui profili di progetto, sufficientemente estesi anche alla zona inferiore del versante in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo il D.M. 14/01/2008.
- I riporti dovranno essere eseguiti utilizzando materiali appartenenti alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 20 cm), opportunamente costipati, previa scorticatura dei terreni in posto.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni direttamente ammassate all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale, evitando dispersioni incontrollate di acque.
- Di fondamentale importanza ai fini della stabilità dotare l'area, compresa la scarpata stradale, di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali e sotterranee. In particolare sul limite superiore della zona andrà realizzato un adeguato fosso di guardia, in grado di intercettare le acque superficiali provenienti dalla strada, al fine di evitare possibili interferenze con le opere di fondazione del futuro edificio e ruscellamenti incontrollati lungo il versante.
- Le acque superficiali e profonde raccolte andranno sempre convogliate all'interno della fognatura comunale o in adeguati fossi in grado di riceverle, evitando dispersioni nei terreni sottostanti.

Area n.5 – località Il Tufo

Zona urbana di completamento

omissis

... si ritiene compatibile l'utilizzo dell'area a scopi urbanistici, purché siano puntualmente rispettate le seguenti prescrizioni:

- Al fine di salvaguardare l'area edificabile da possibili evoluzioni dei fenomeni d'instabilità presenti sul versante e per contenere eventuali riporti di progetto, almeno il confine inferiore del lotto andrà presidiato con un'adeguata opera di sostegno drenata, adeguatamente ancorata all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Prima della realizzazione dell'opera di cui sopra andranno limitate le movimentazioni di terreno in corrispondenza del confine di valle ed assolutamente evitato il posizionamento di terreno di risulta lungo il versante sottostante l'area.
- Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche, andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di ulteriori opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno ancor prima di procedere alle operazioni di scavo.
- Le future edificazioni andranno ubicate il più possibile nel settore superiore della zona, per tutte le nuove strutture (fabbricati e opere di contenimento) dovranno essere dotate di fondazioni adeguatamente ammassate all'interno della formazione geologica integra e compatta.
- In corrispondenza del confine superiore ed inferiore della zona urbanistica e nelle zone di scarpata andranno realizzati canalette e fossi di guardia, adeguatamente dimensionati per una corretta regimazione, canalizzazione e smaltimento, attraverso idonei recettori, delle acque superficiali provenienti dal sovrastante versante.
- Di fondamentale importanza dotare l'intera area di previsione di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, al fine di limitare l'infiltrazione delle stesse nei terreni, evitare fenomeni di erosione superficiale e dilavamento e mantenere inalterate le caratteristiche geotecniche dei terreni. Andranno sempre evitate dispersioni incontrollate di acque nelle zone sottostanti, al fine di non aggravare le condizioni d'instabilità presenti.
- Nelle successiva fase di progettazione, sulla base di uno specifico studio idrologico-idrogeologico si dovrà valutare con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla esecuzione di dreni, al fine di garantire un'adeguata condizione di stabilità sull'ambito d'interesse. In ogni caso, per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza

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

Area n.5-6 – località Montesoffio

Zona urbana di completamento

omissis

... si esprime un giudizio favorevole di compatibilità sull'utilizzo a scopi urbanistici delle aree in variante (5-6), a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Si raccomanda la realizzazione di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, al fine di limitare fenomeni d'infiltrazione, che nel tempo potrebbe causare il decadimento generalizzato delle caratteristiche geotecniche dei terreni. Andranno sempre evitate dispersioni incontrollate di acque nelle zone sottostanti, al fine di non aggravare le condizioni d'instabilità presenti.
- Nell'area n.5 andrà mantenuta una fascia di rispetto a verde della profondità di almeno 10 m dalla scarpata e dal dissesto PAI F-02-1033, lungo tutto il confine lato Est della zona da edificare.

Area n.4 – località Montesoffio

Zona urbana di completamento

omissis

Si condiziona quindi l'attuazione delle previsioni urbanistiche sulla zona al rispetto delle seguenti prescrizioni, di cui tener conto nella progettazione dell'intervento:

- A contenimento del rilevato a confine sul lato Sud della zona in esame, presumibilmente realizzato con materiali sciolti di recupero da attività edilizie, andrà prevista un'adeguata opera di contenimento.
- Per la realizzazione dell'intervento edificatorio andranno evitati sbancamenti in corrispondenza del lato a monte della zona, laddove aumenta repentinamente l'acclività, se non presidiati da idonee opere di contenimento drenate. In ogni caso, nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate verifiche di

sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche, andrà sempre valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di ulteriori opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno ancor prima di procedere alle operazioni di scavo.

- In corrispondenza del confine superiore del lotto andrà realizzato un fosso di guardia, in grado di raccogliere e convogliare verso idonei recettori le acque provenienti dal versante sovrastante.
- Si raccomanda su tutta la zona la realizzazione di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, al fine di limitare fenomeni d'infiltrazione, che nel tempo potrebbe causare il decadimento generalizzato delle caratteristiche geotecniche dei terreni.
- Per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale, evitando dispersioni incontrollate di acque.
- Per le strutture in progetto andranno preferibilmente previste fondazioni direttamente ammorsate all'interno della formazione di base integra e compatta, escludendo in ogni caso l'intervallo "A" definito dallo studio geologico.

Area n.1-2 – località Cà Tonto

Zona urbana di completamento

omissis

... si può esprimere un giudizio favorevole di compatibilità della previsione urbanistica con le condizioni geomorfologiche dell'area, solo a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Andrà destinata alla edificazione esclusivamente la zona pianeggiante dell'area, escludendo in particolare la scarpata sub-verticale posta ad Est che occupa parte del settore di previsione, fatte salve le ulteriori limitazioni espresse nel seguito.
- Al fine di garantire nel tempo un adeguato livello di sicurezza a tutela della pubblica incolumità, proteggendo la zona sottostante oggetto di trasformazione da potenziali crolli di materiale, si ritiene necessario che l'attuazione della

previsione urbanistica sul settore n.1 sia preceduta dall'esecuzione di interventi volti alla messa in sicurezza della predetta scarpata superiore.

- Sulla base di uno studio specialistico che rilevi le attuali condizioni dell'ammasso roccioso, si potrà procedere come segue:
 - Disgaggio e rimozione delle porzioni di ammasso in condizioni critiche;
 - Profilatura della scarpata, laddove sia necessario ridurre le parti in aggetto;
 - Messa in opera sulle pareti maggiormente critiche di rete metallica a livello corticale, adeguatamente ancorata nell'ammasso roccioso;
 - Posa in opera di teli antierosione (biostuoia), al fine di favorire la rinaturalizzazione delle superfici denudate, valutando se intervenire con idrosemina;
 - Realizzazione di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali mediante fossi, scoline o canalette.
- Le nuove edificazioni andranno ubicate ad una distanza di sicurezza non inferiore a 10 m dal ciglio della scarpata posta ad Ovest dell'area di studio, che raccorda l'area con la sottostante S.P., laddove sono stati rilevati maggiori spessori dei terreni detritici. In corrispondenza di tale ambito di rispetto andranno inoltre evitati sovraccarichi, al fine di evitare fenomeni di destabilizzazione.
- Andranno limitate le movimentazioni di terreno per sterri e riporti, che in ogni caso per altezze superiori ai 2,00 m andranno sempre presidiati con adeguate opere di contenimento drenate.
- Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche, andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno, ancor prima di procedere alle operazioni di scavo.
- In ordine alle modalità esecutive degli sbancamenti andranno inoltre adottate le normali precauzioni, evitando fronti di sbanco verticali ed il posizionamento di sovraccarichi a ridosso del perimetro di sbanco.
- Le operazioni di scavo andranno eseguite in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi

periodi agli agenti atmosferici e procedendo progressivamente all'esecuzione delle strutture.

- Eventuali riporti dovranno essere eseguiti utilizzando materiali appartenenti alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 20 cm), opportunamente costipati, previa scorticatura dei terreni in posto per uno spessore di almeno 50 cm.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni direttamente ancorate all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale, evitando dispersioni incontrollate di acque.
- L'intera zona andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali e profonde, evitando la loro dispersione nei terreni e in particolare lungo la sottostante scarpata Ovest, al fine di non incidere negativamente sulle attuali condizioni di stabilità della stessa. Tutte le acque di raccolta andranno incanalate fino all'immissione nella rete fognaria o in fossi naturali, in grado di riceverle.

PRESCRIZIONI VALIDE IN LINEA GENERALE PER TUTTE LE AREE DI PREVISIONE:

- 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 dalla vigente normativa.
- Nelle zone oggetto di intervento si dovrà aver cura di realizzare, ove occorra, un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni di fondazione.
- 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.

- *Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte del Servizio 4.2 di questa Amministrazione Provinciale, ai sensi del R.D. n.523/1904.*
- *Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali ovvero dalla proprietà demaniale, 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.*
- *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.*

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

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

P.R.G. DI URBINO 1994

TERZA PARTE : LINEE NORMATIVE

Progetto:

GIANCARLO DE CARLO
con
Arch. **PAOLO SPADA**

e la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica
diretto dall'ing. Carlo Giovannini

Data : agosto 1997

Argomento tavola :

C : NUCLEI RURALI

SISTEMA MINIERA

Tavola modificata con i provvedimenti della Giunta
Provinciale n. 323 del 22.4.1997

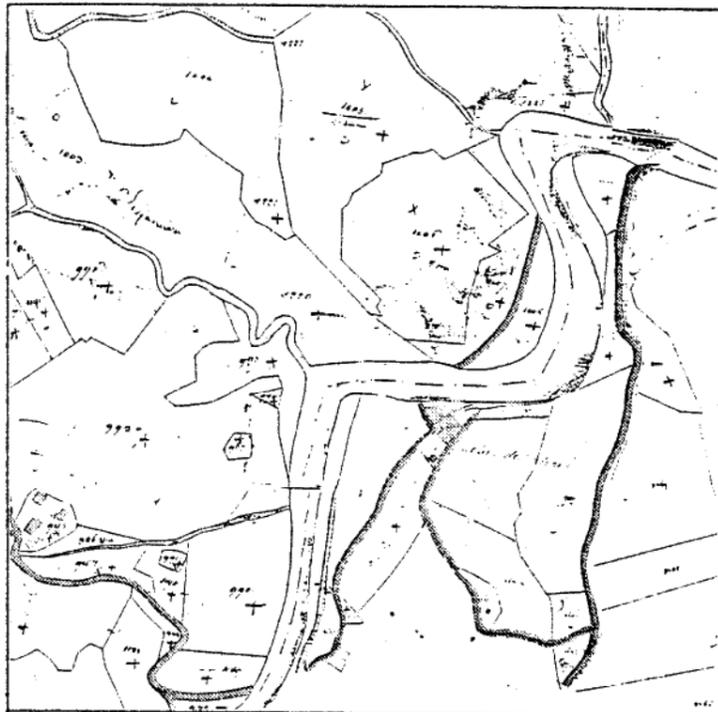
a cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino
con la collaborazione dell'arch. Patrizia Lay

scala : 1:2000/500

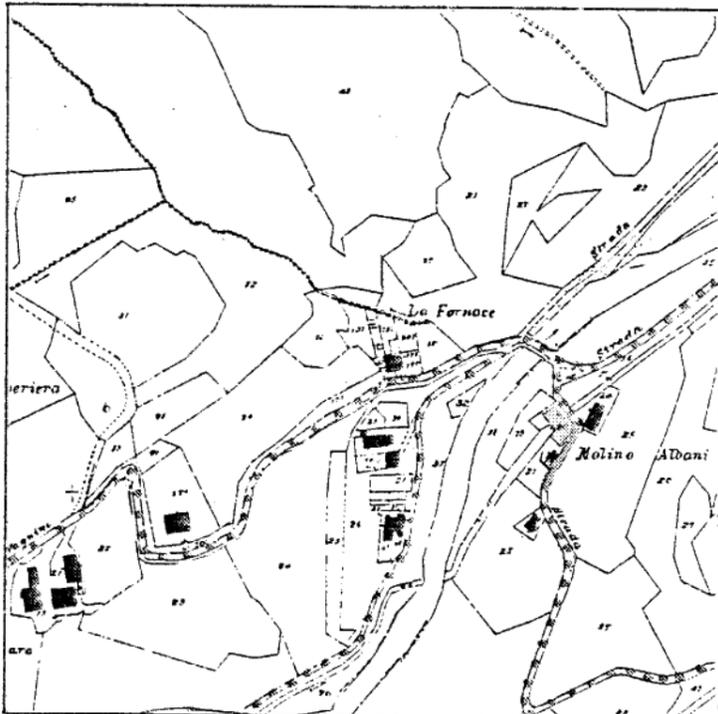
201.III
C2

LEGENDA	
Viabilità anteriore al 1875	
Viabilità posteriore al 1875	
Edifici anteriori al 1875	
Edifici posteriori al 1875	

CATASTO PONTIFICIO scala 1:5000



CATASTO ATTUALE scala 1:5000



MORFOLOGIA TERRITORIALE

- di valle
- di terrazzo
- di spalla
- di vetta
- di crinale

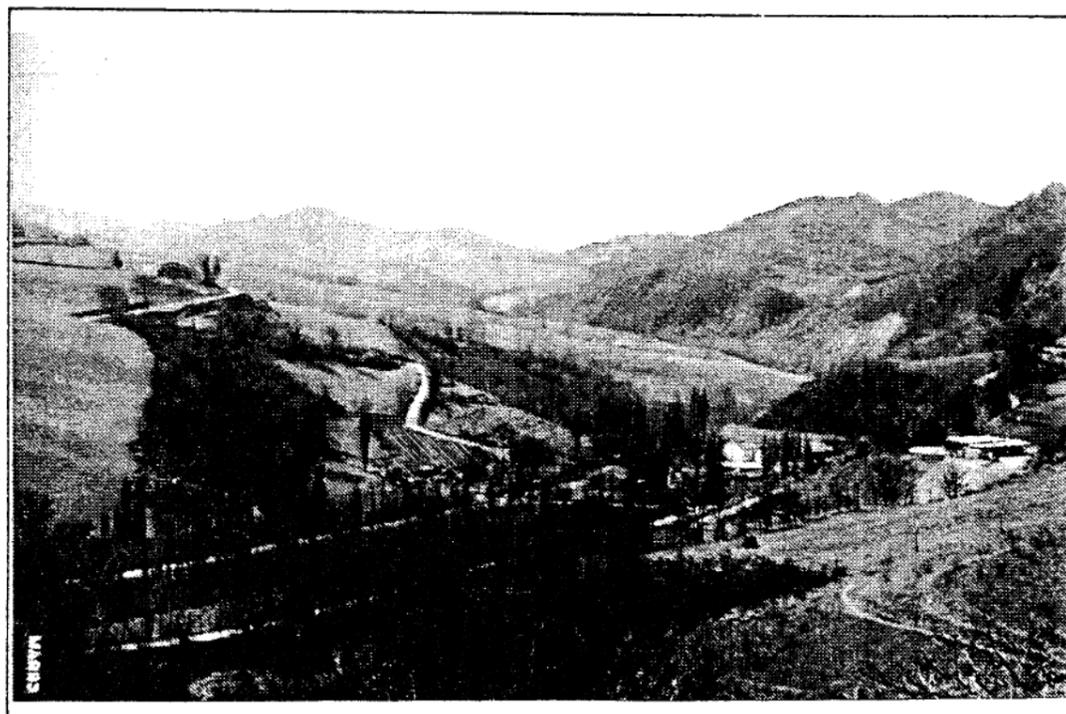
TIPOLOGIA URBANA

- a nuclei
- irregolare
- a fuso
- lineare
- radiale

PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

- edifici religiosi
- edifici difensivi
- edifici residenziali
- edifici produttivi
- manufatti infrastrutturali
- aree e manufatti archeologici

CATASTALE		M.°BELLUZZI	SISTEMA	1
Foglio N°	14 30 32			
CARTA TECNICA REG.			PROGRESSIVO	1.B
Sezione N° 279040		TOPONIMO		



M. Belluzzi

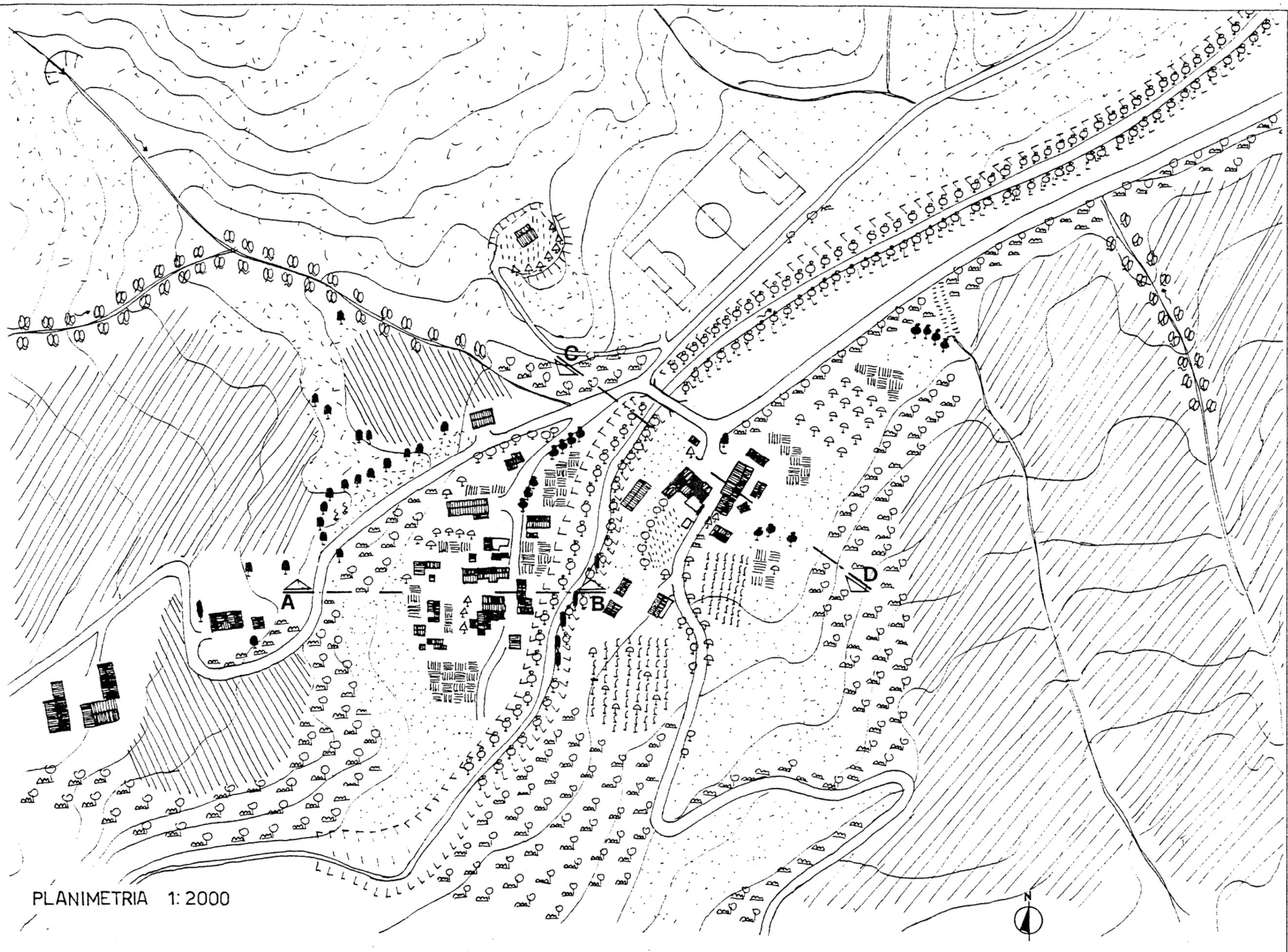
scala 1:2000



Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.116 del 21/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹

¹Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

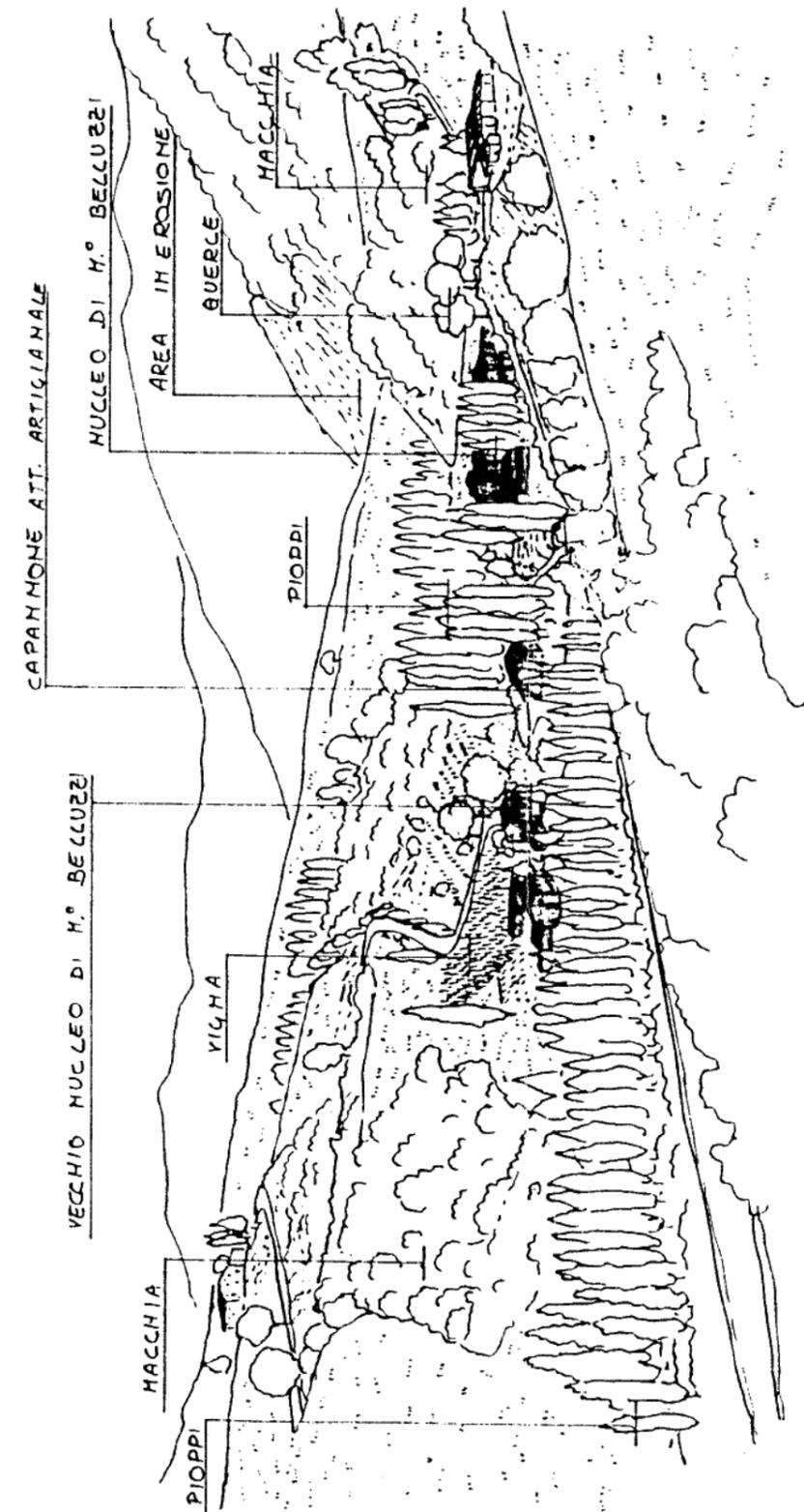




PLANIMETRIA 1:2000

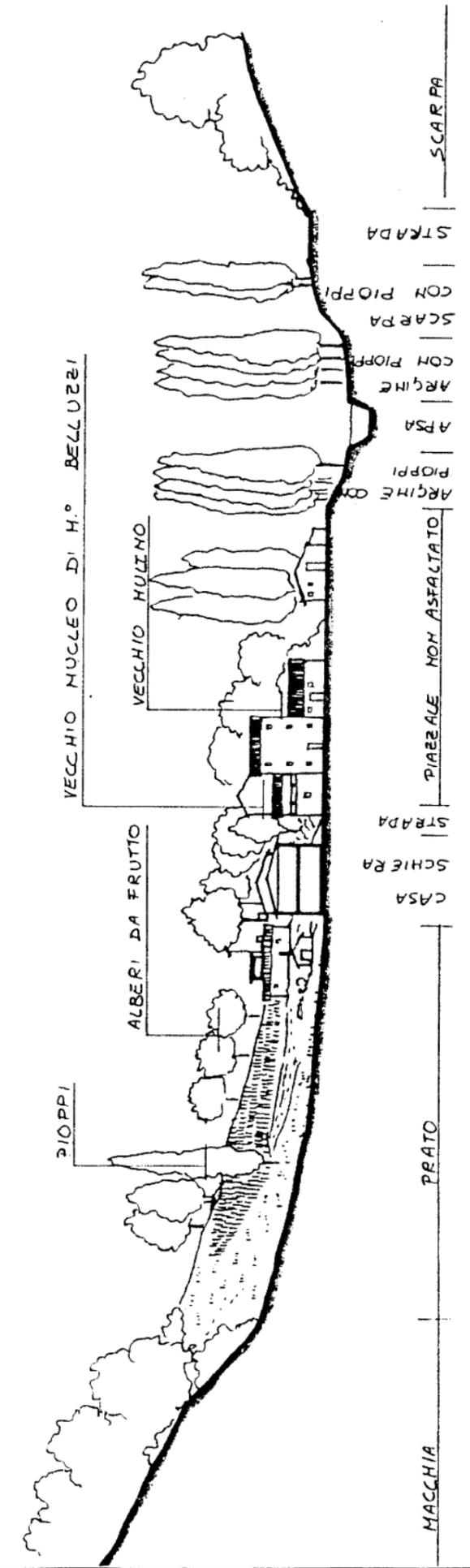
LEGENDA

 Bosco ceduo	 Prato
 Macchia	 Area coltivata
 Macchia arbustiva	 Orti
 Vegetazione riparia	 Vivai
 Querce	 Area nuda
 Pioppi	 Erosione diffusa
 Cipressi	 Piccoli smottamenti
 Conifere	 Calanchi
 Ginestre	 Scarpata artificiale
 Alberi altofusto	 Pianoro artificiale
 Alberi da frutto	 Gabbionata
 Olivi	 Edilizia di tipo produttivo
 Viti	 Elementi residui del paesaggio agr.



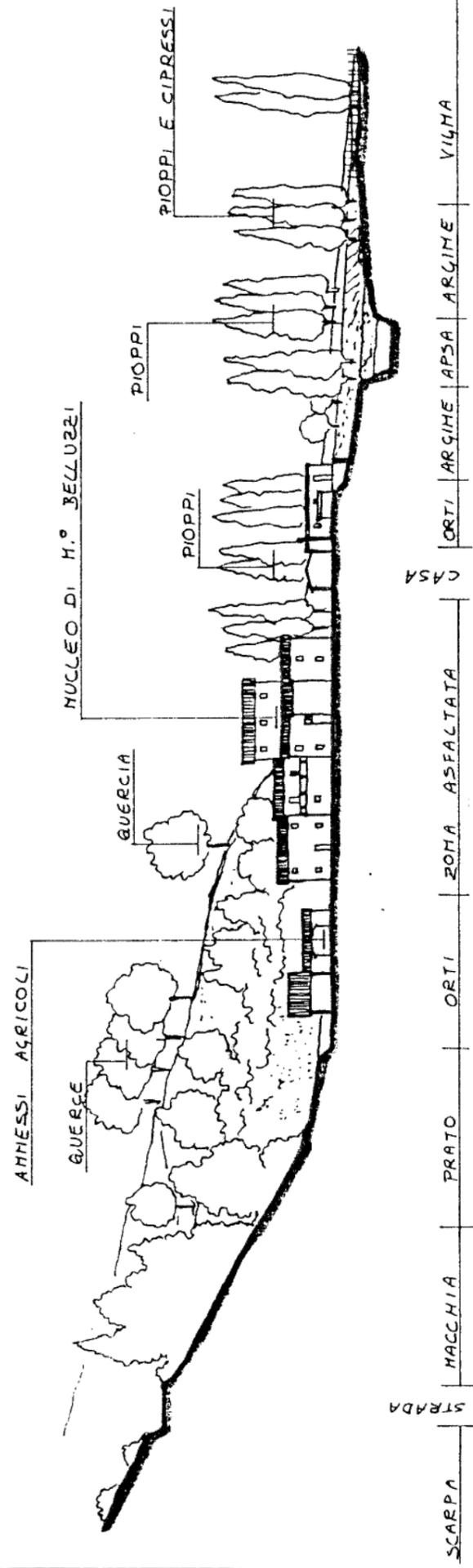
VISTA VERSO SUD-OVEST

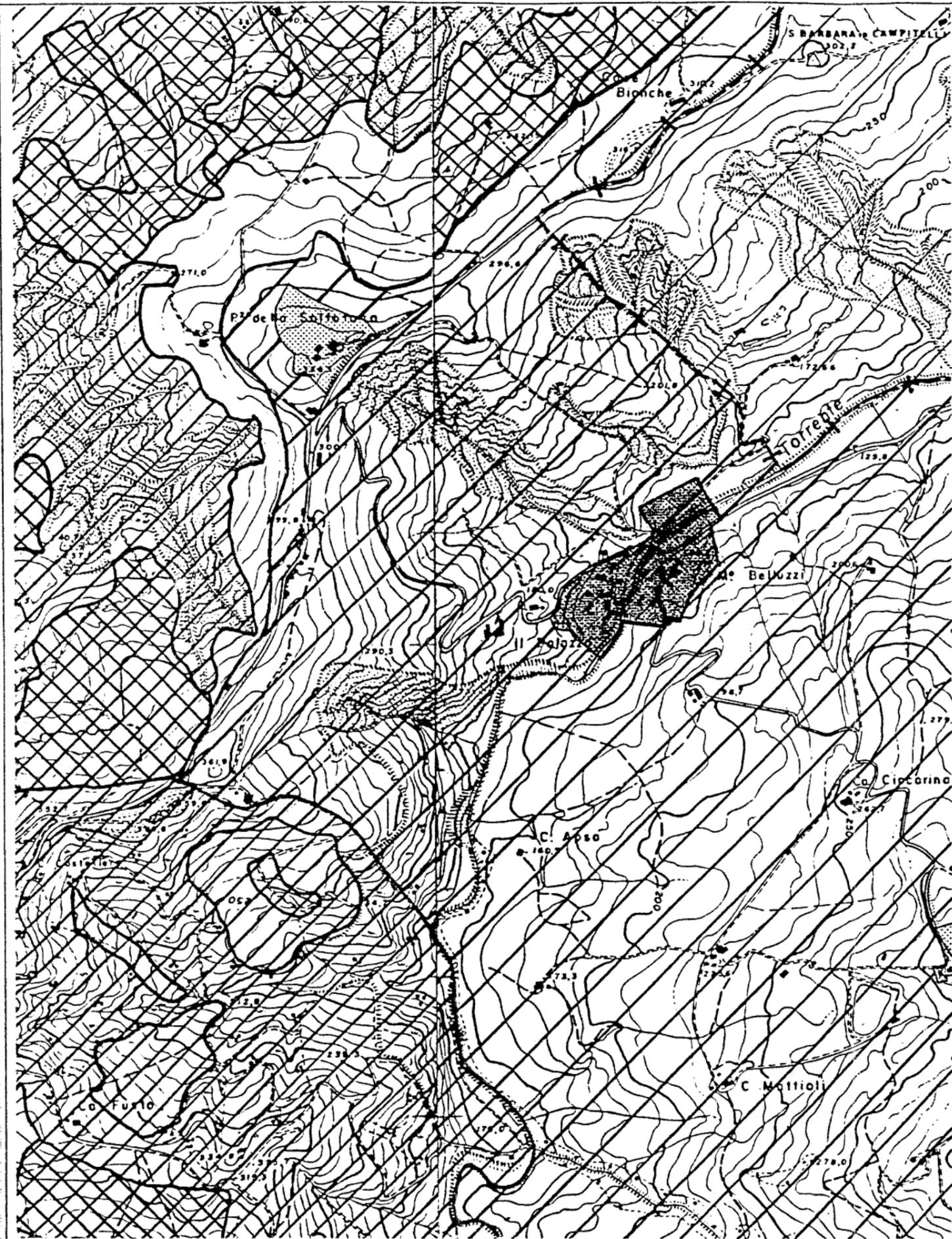
PROFILO A-B



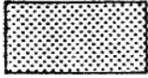
LETTURA DEL PAESAGGIO

PROFILO C-D

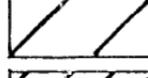
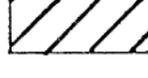




LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

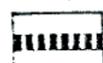
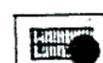
-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

Aree di tutela orientata

-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

NUOVA ESPANSIONE - PROGETTO

LEGENDA

-  PERIMETRO ZONA DI ESPANSIONE
-  UNITA' MINIMA D'INTERVENTO
-  LOCALIZZAZIONE INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE
-  ANNESSI AGRICOLI CON PRESCRIZIONI D'INTERVENTO
-  AREA PER L'ACCORPAMENTO DI ANNESSI AGRICOLI
-  EDIFICI ESISTENTI CON PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO
-  AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO

PRESCRIZIONI

(per l'Unità Minima d'Intervento)

- Gli annessi agricoli e le costruzioni precarie indicati in planimetria, dovranno essere demoliti e non è prevista la loro ricostruzione nell'ambito della zona perimetrata.

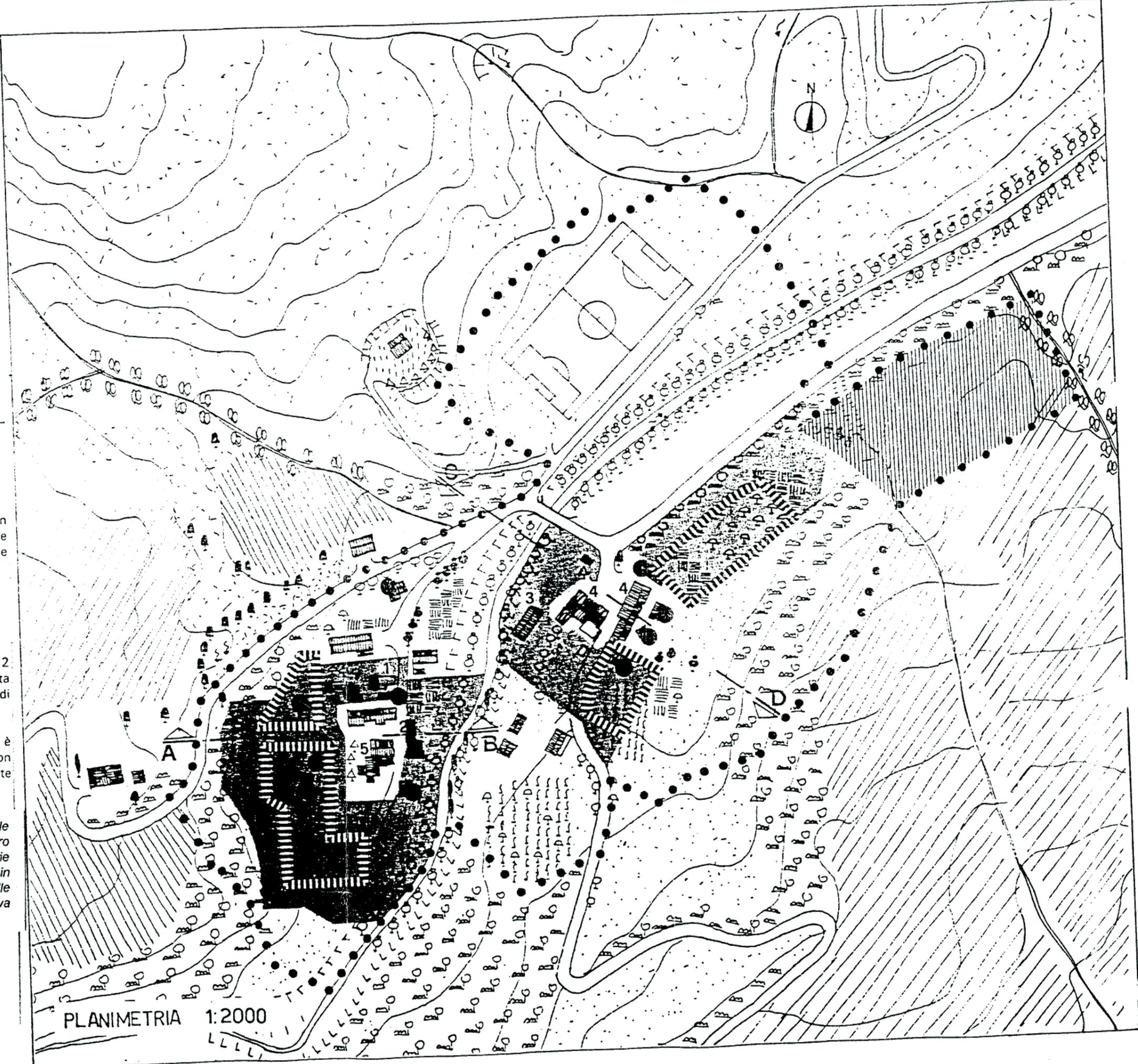
Per l'edificio indicato in planimetria con il numero 1 è previsto l'ampliamento fino ad una H max di m.6,50. E' possibile eliminare la "risega" dell'edificio mantenendo l'allineamento con il lato sul fronte stradale*.

- Per l'edificio indicato in planimetria con il numero 2 è previsto un ampliamento volumetrico che consenta l'allineamento alla maggiore profondità del corpo di fabbrica, ferma restando l'altezza esistente.

- Per l'edificio indicato in planimetria al numero 3, è prescritta un'ideale schermatura che si connetta con la vegetazione riparia esistente (prevalentemente pioppi).

■ I proprietari degli edifici esistenti all'interno delle U.M.I. potranno realizzare gli interventi di recupero consentiti dalle schede normative (elaborati della serie III.C) indipendentemente dalle procedure descritte; in questo caso saranno esclusi dalla partecipazione alle successive fasi di attuazione degli interventi di nuova edificazione previsti.¹

*Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 25.06.2003



PLANIMETRIA 1:2000

NUOVA ESPANSIONE: PROGETTO

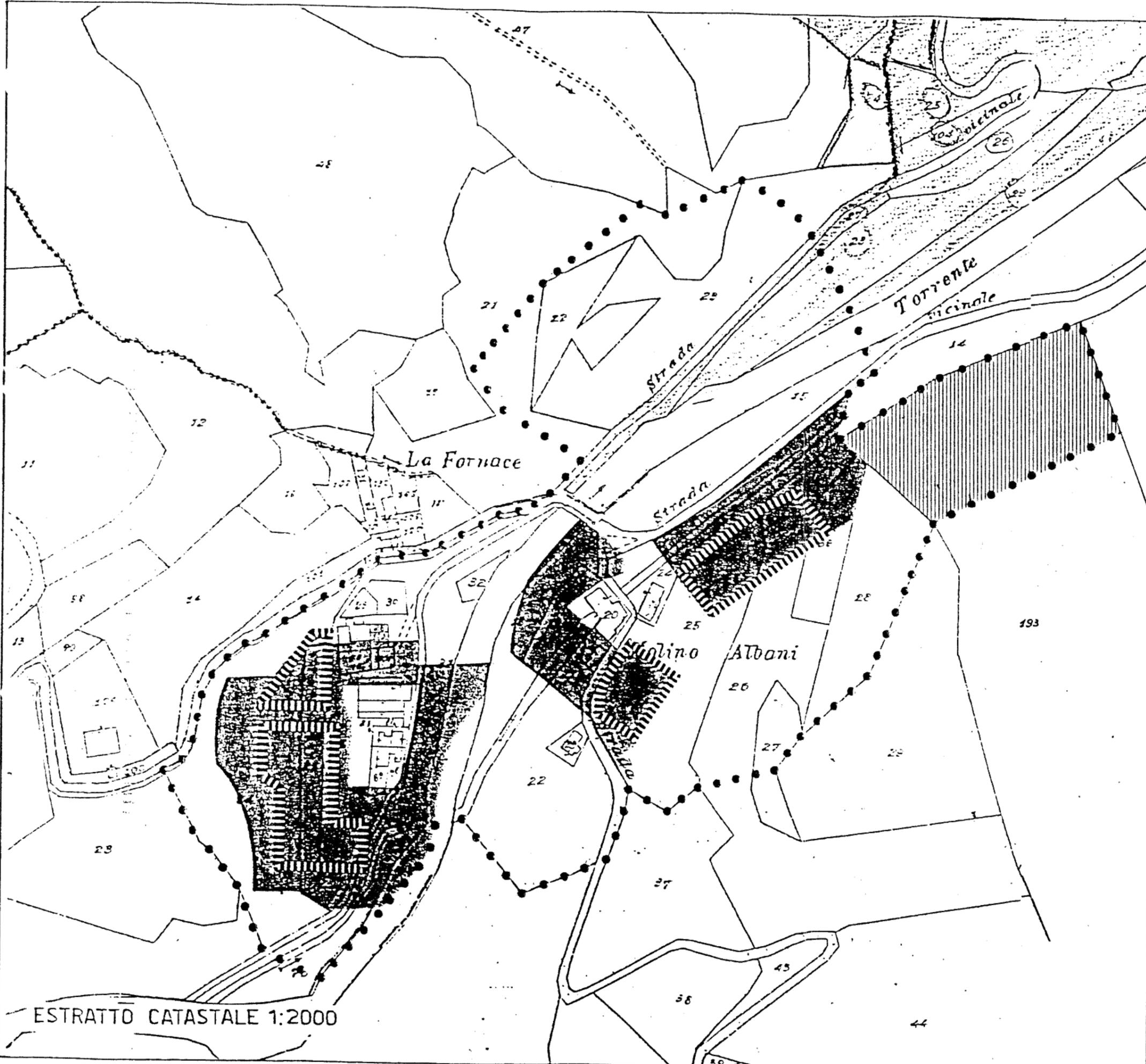
LEGENDA

-  PERIMETRO ZONA DI ESPANSIONE
-  UNITA' MINIMA D'INTERVENTO
-  LOCALIZZAZIONE INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE
-  ANNESSI AGRICOLI CON PRESCRIZIONI D'INTERVENTO
-  AREA PER L'ACCORPAMENTO DI ANNESSI AGRICOLI
-  EDIFICI ESISTENTI CON PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO
-  AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO

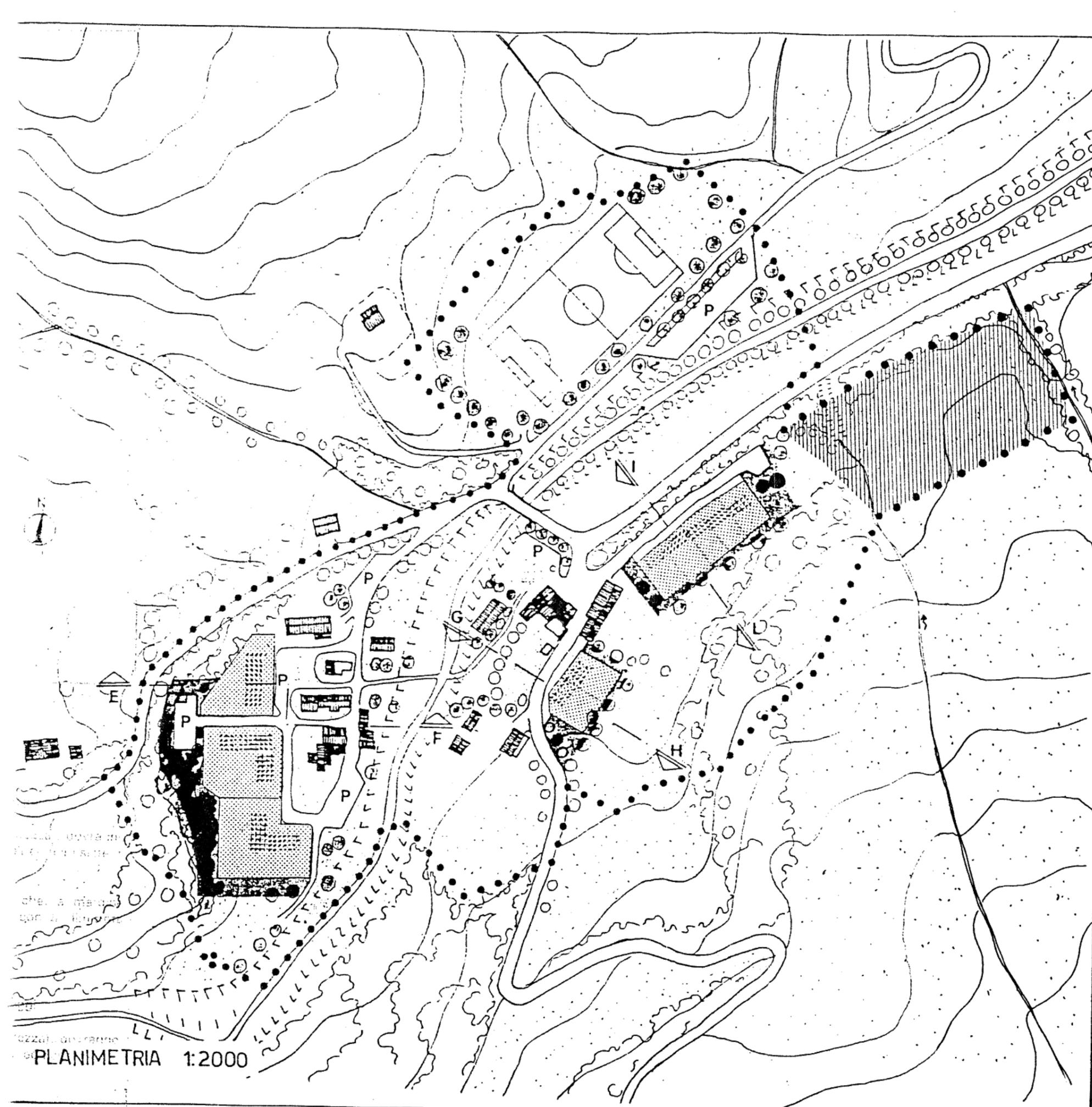
PRESCRIZIONI

(per gli edifici fuori dell'U.M.I.)

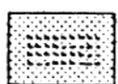
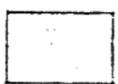
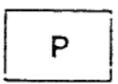
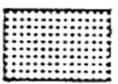
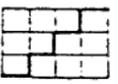
- Per gli edifici indicati in planimetria con il numero 4 è prescritto l'intervento di risanamento conservativo.
- Per l'edificio indicato in planimetria con il numero 5, è prescritto l'intervento di ristrutturazione senza aumento della volumetria esistente.
- Sono esclusi aumenti delle S.U.L. e la realizzazione di nuovi volumi.



ESTRATTO CATASTALE 1:2000



LEGENDA

-  PERIMETRO ZONA DI ESPANSIONE
-  LOTTI PRIVATI EDIFICABILI
-  AREE PRIVATE D'USO COLLETTIVO
-  AREE PUBBLICHE
-  INTERVENTI SUL PAESAGGIO (schermature, integrazioni, etc.)
-  PARCHEGGI
-  AREE PER ACCORPAMENTO ANNESSI AGRICOLI
-  AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE
-  AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO

PRESCRIZIONI

ZONA AD EST DELL'APSA

- S.F. : mq.2650
- S.U.L. : mq. 1650
- Standards pubblici : mq.1500 di cui mq.200 per parcheggi.

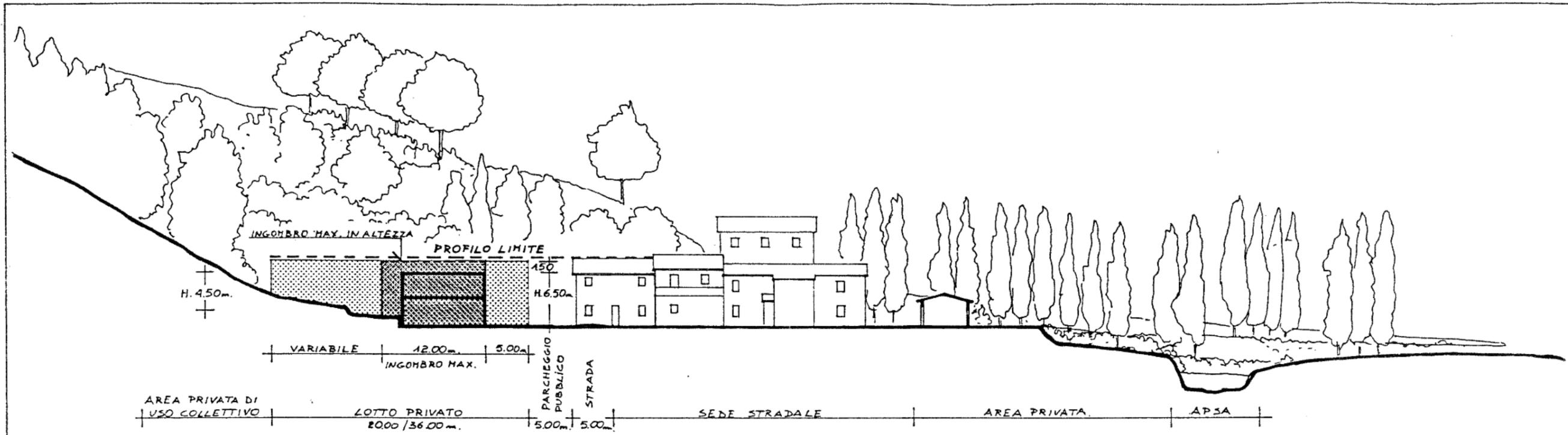
- Le quote di colmo delle coperture (ingombro max. in altezza), dovranno essere inferiori in ogni loro punto alla linea di colmo degli edifici esistenti come indicato nei profili G-H e I-L (profilo limite).
- Le coperture devono essere a falde
- E' prescritta la realizzazione di idonee schermature che, a margine dell'edificato, consentano una adeguata connessione con la limitrofa vegetazione di macchia.

ZONA AD OVEST DELL'APSA

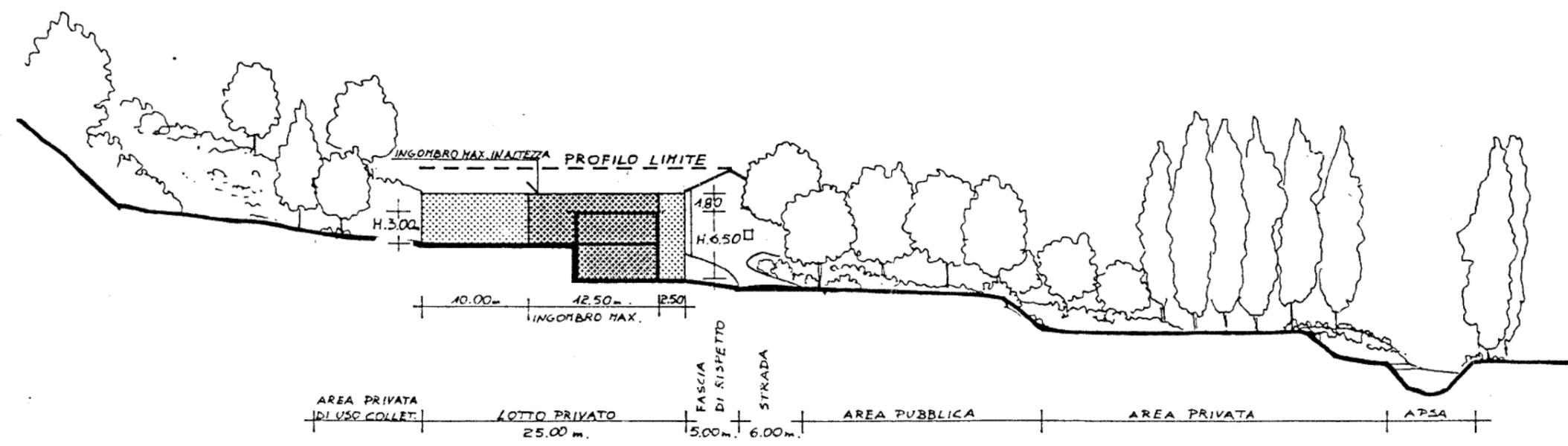
- S.F. : mq.4000
- S.U.L. : mq. 2300
- Standards pubblici : mq.2500 di cui mq.600 per parcheggi.

- Le quote di colmo delle coperture (ingombro max. in altezza), dovranno essere inferiori in ogni loro punto alla linea di colmo degli edifici esistenti come indicato nei profili G-H e I-L (profilo limite).

PLANIMETRIA 1:2000



PROFILO E-F 1:500



PROFILO G-H 1:500

PRESCRIZIONI

- Le coperture devono essere a falde

- E' prescritta la realizzazione di idonee schermature che, a margine dell'edificio, consentano una adeguata connessione con la limitrofa vegetazione di macchia.

ZONA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo che potrà essere anche di iniziativa privata e che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni

- S.U.L. max 500 mq.;
- altezza edifici mt. 6,50 a valle;
- il Piano attuativo dovrà prevedere un unico accesso dalla strada comunale.²

■ Le nuove costruzioni dovranno essere tinteggiate con colorazioni delle terre naturali ed opportunamente schermate e le coperture degli edifici saranno a falde inclinate con il manto in laterizio.³

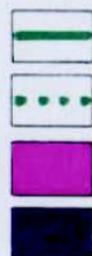
¹ Integrazione introdotta in accoglimento del pt. 7, della osservazione n. 3 (Ufficio Urbanistica), G.P.776/96, Capo B, pt.2, lett.a).

² Modifica introdotta in accoglimento della osservazione n. 74, G.P.776/96, Capo B

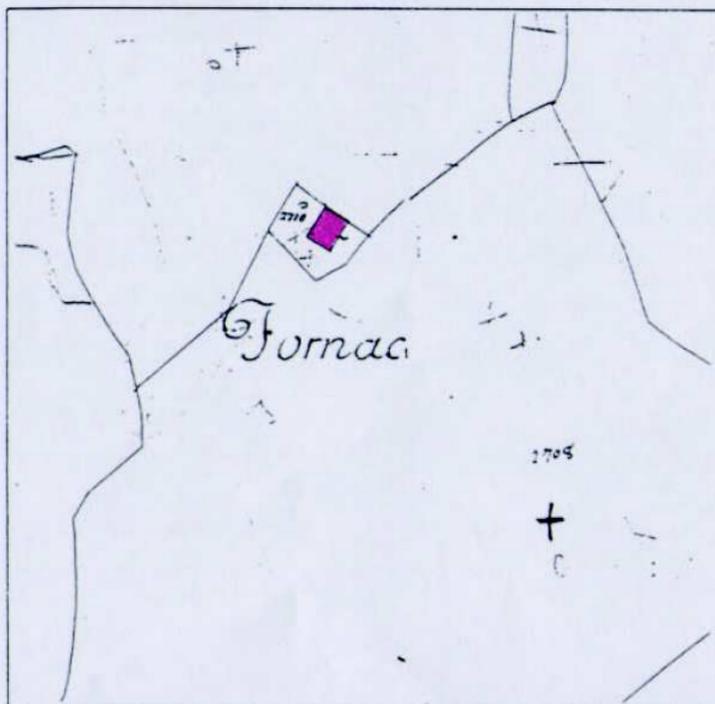
³ Integrazione introdotta ex deliberazione G.P. 776/96, Capo G, lett.a), pt.1.B.

LEGENDA

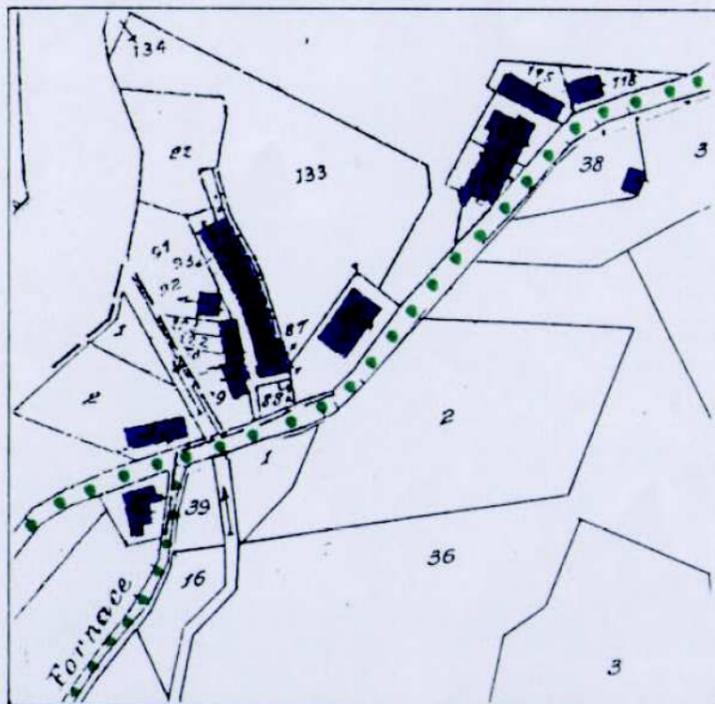
- Viabilità anteriore al 1875
- Viabilità posteriore al 1875
- Edifici anteriori al 1875
- Edifici posteriori al 1875



CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000



CATASTO ATTUALE scala 1:2000



MORFOLOGIA TERRITORIALE

- di valle
- di terrazzo
- di spalla
- di vetta
- di crinale

TIPOLOGIA URBANA

- a nuclei
- irregolare
- a fuso
- lineare
- radiale

PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

- edifici religiosi
- edifici difensivi
- edifici residenziali
- edifici produttivi
- manufatti infrastrutturali
- aree e manufatti archeologici

CATASTALE

Foglio N° 14
32
34

CARTA TECNICA REG.

Sezione N° 279040

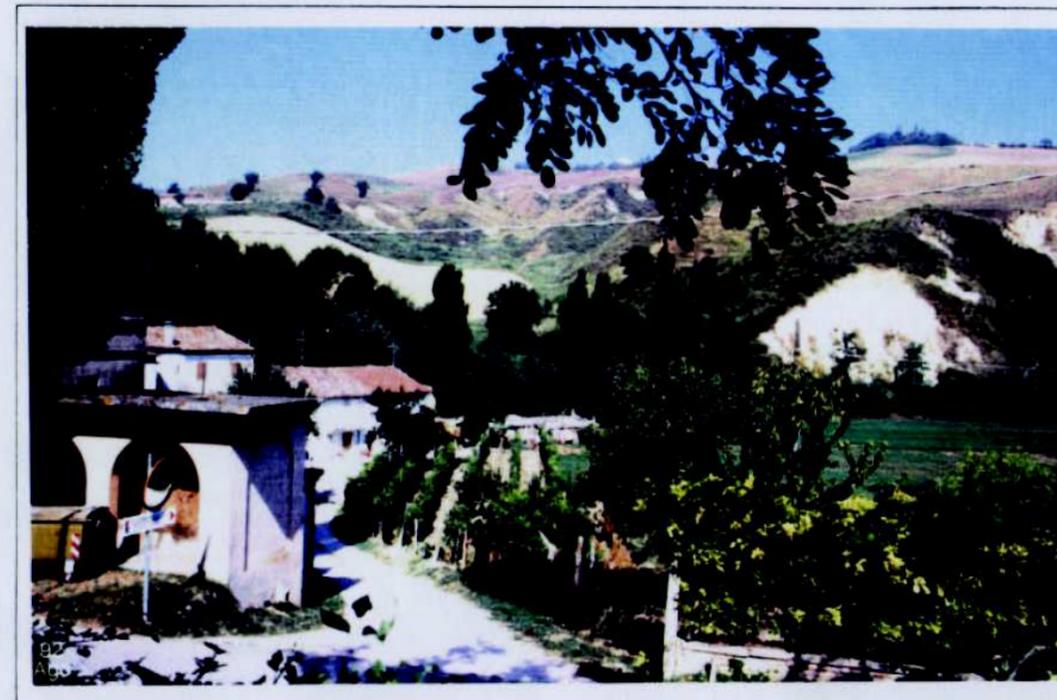
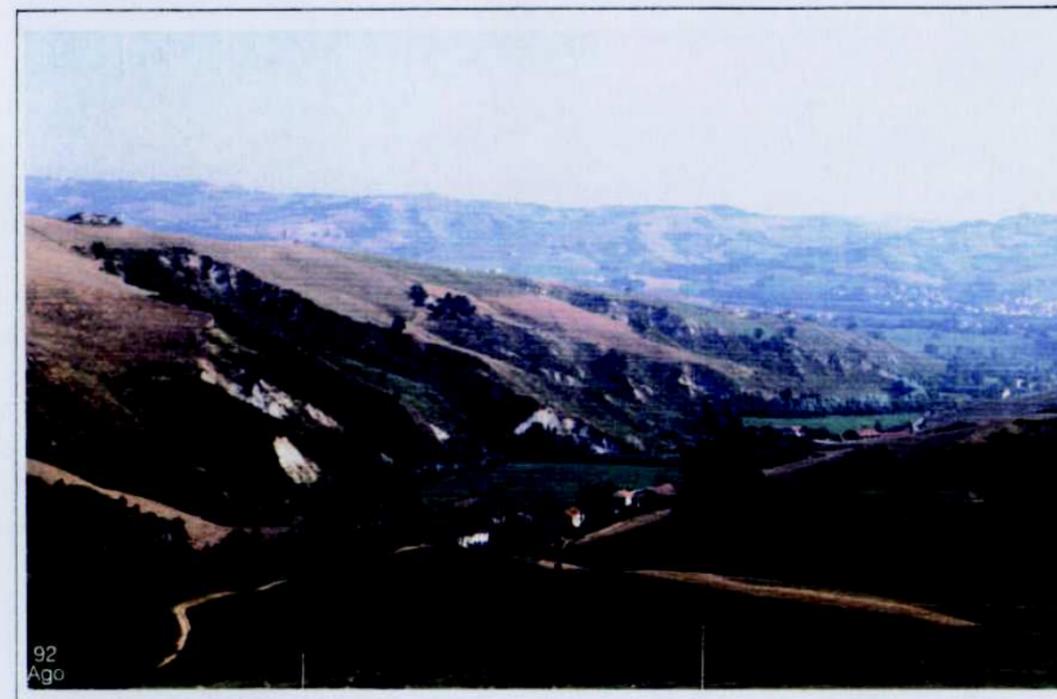
LA FORNACE

TOPONIMO

SISTEMA
PROGRESSIVO

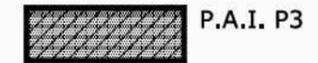
1

1.C



La Fornace

scala 1:2000



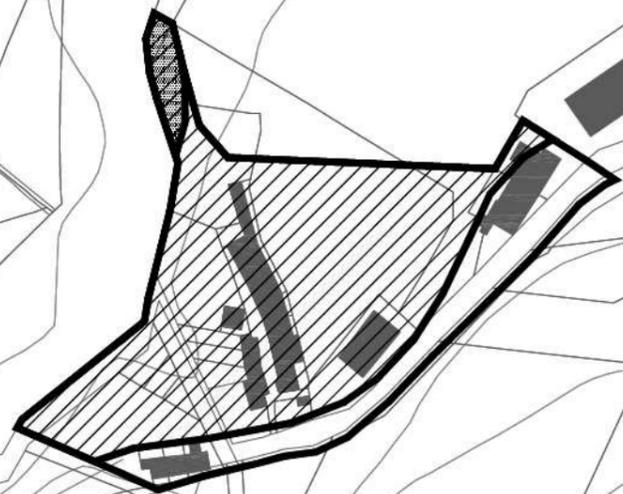
P.A.I. P3

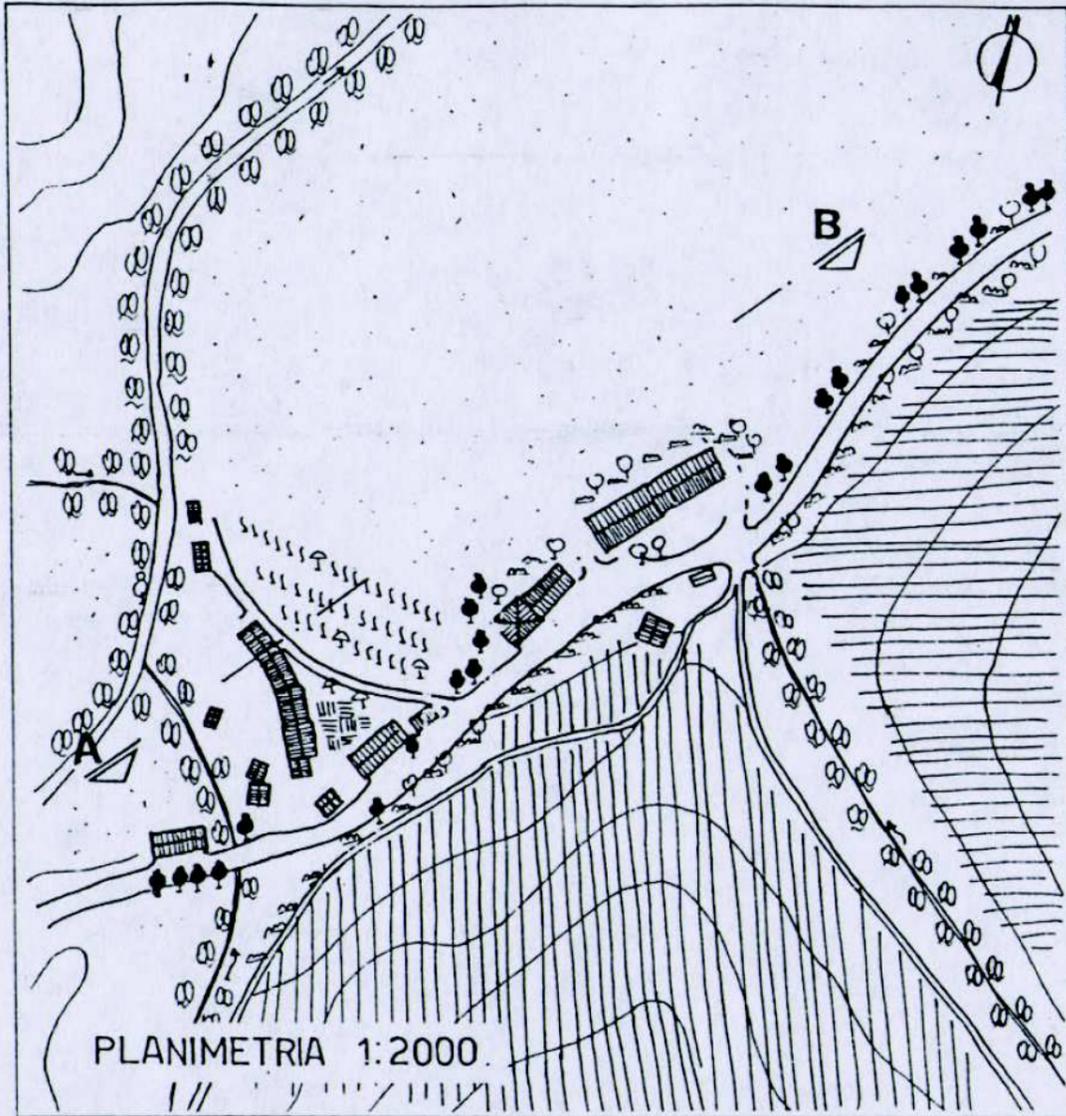


P.A.I. zone inondabili

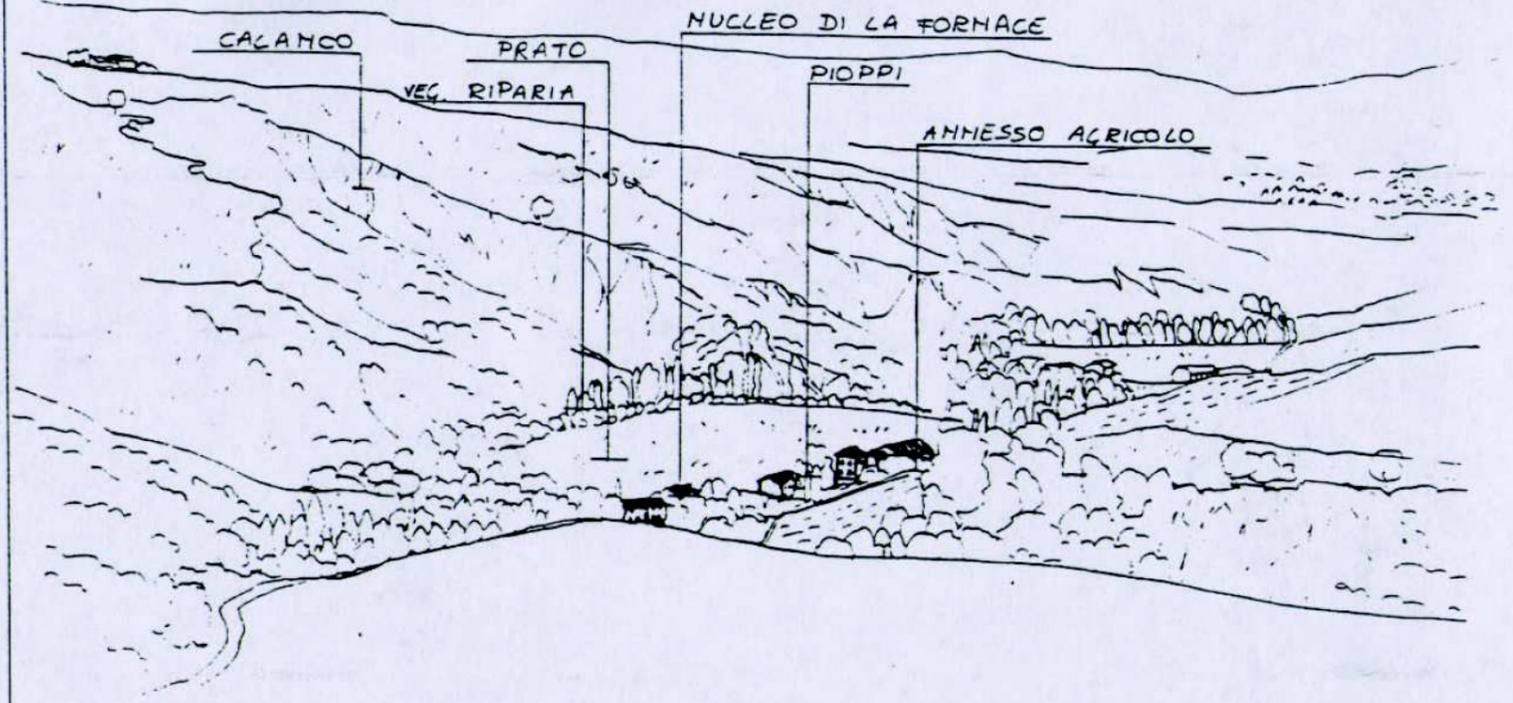
Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 e inondabili per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.116 del 21/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹

¹Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380





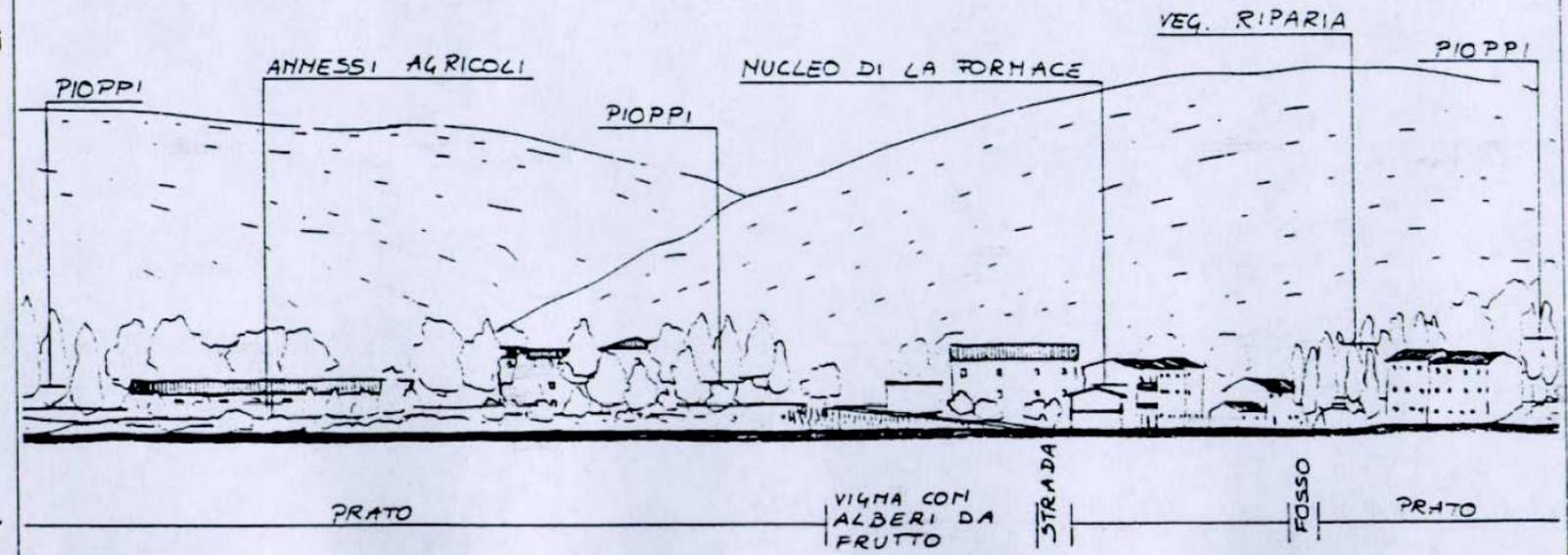
VISTA VERSO NORD

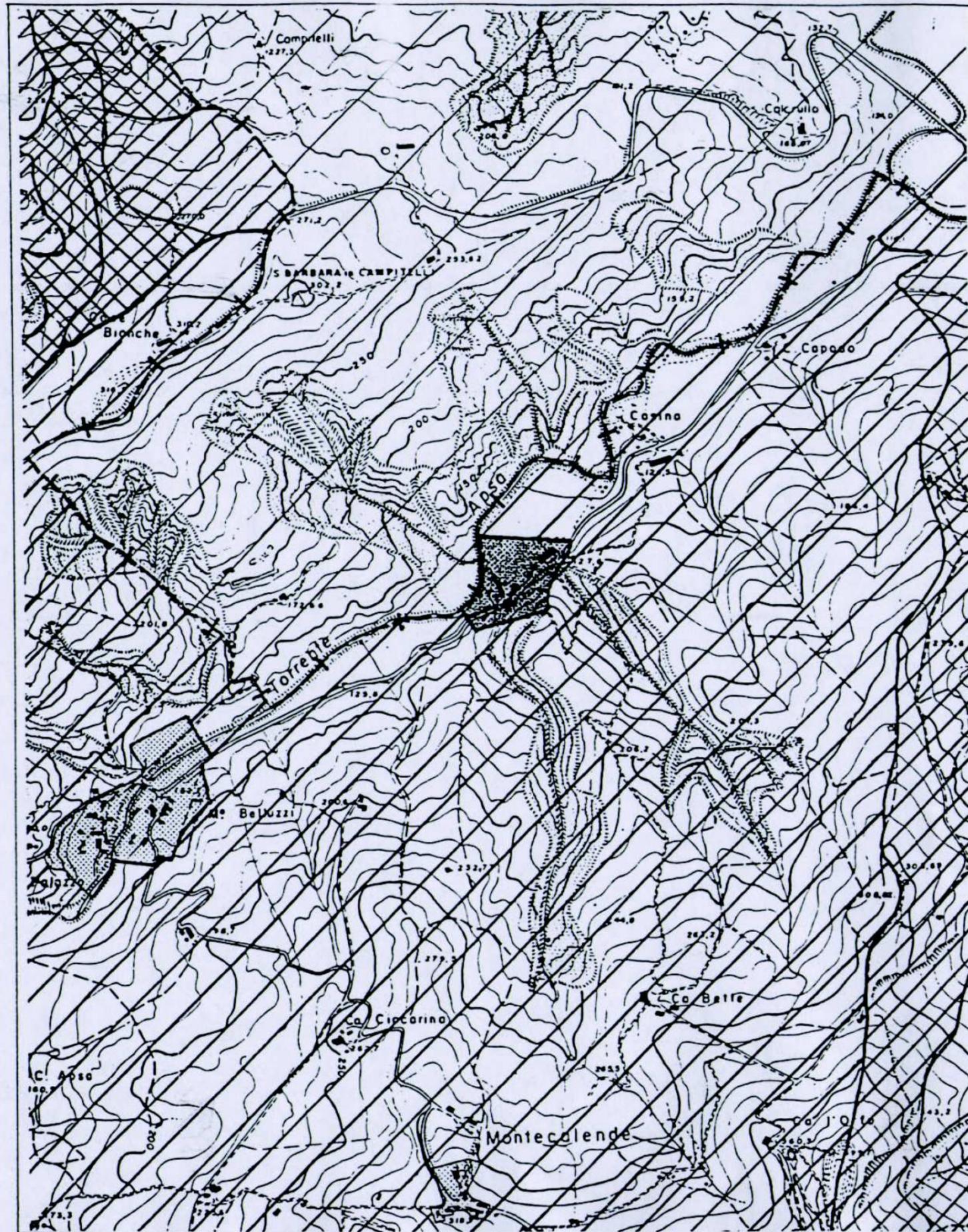


LEGENDA

Bosco ceduo	Alberi altofusto	Erosione diffusa
Macchia	Alberi da frutto	Piccoli smottamenti
Macchia arbustiva	Olivi	Calanchi
Vegetazione riparia	Viti	Scarpata artificiale
Querce	Prato	Pianoro artificiale
Pioppi	Area coltivata	Gabbionata
Cipressi	Orti	Edilizia di tipo produttivo
Conifere	Vivai	Elementi residui del paesaggio agr.
Ginestre	Area nuda	Elementi residui del paesaggio agr.

PROFILO A-B

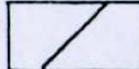




LEGENDA

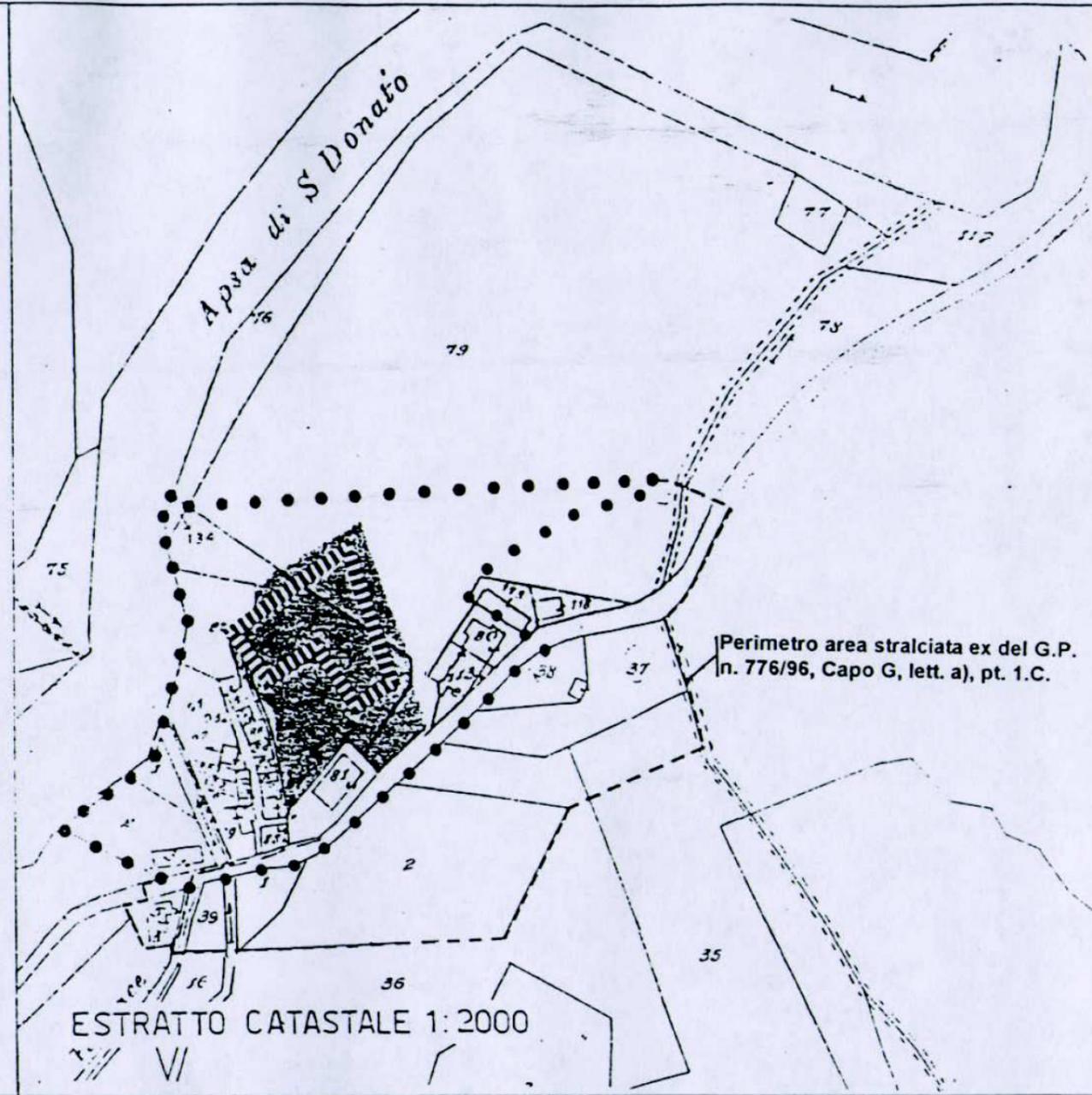
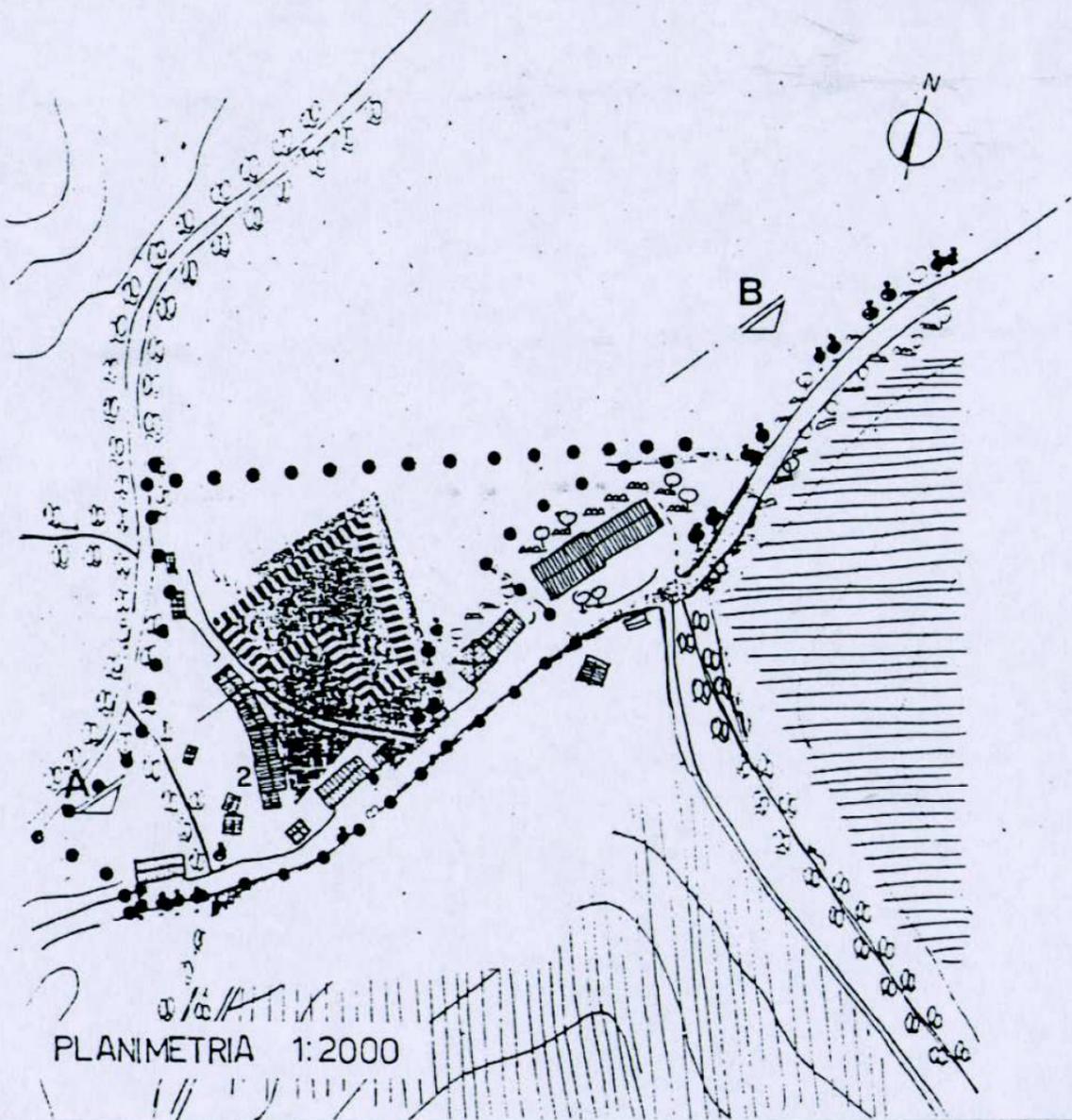
-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

Aree di tutela orientata

-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)



LEGENDA

-  PERIMETRO ZONA DI ESPANSIONE
-  UNITA' MINIMA D'INTERVENTO
-  LOCALIZZAZIONE INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE
-  ANNESSI AGRICOLI CON PRESCRIZIONI D'INTERVENTO
-  AREA PER L'ACCORPAMENTO DI ANNESSI AGRICOLI
-  EDIFICI ESISTENTI CON PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO

PRESCRIZIONI

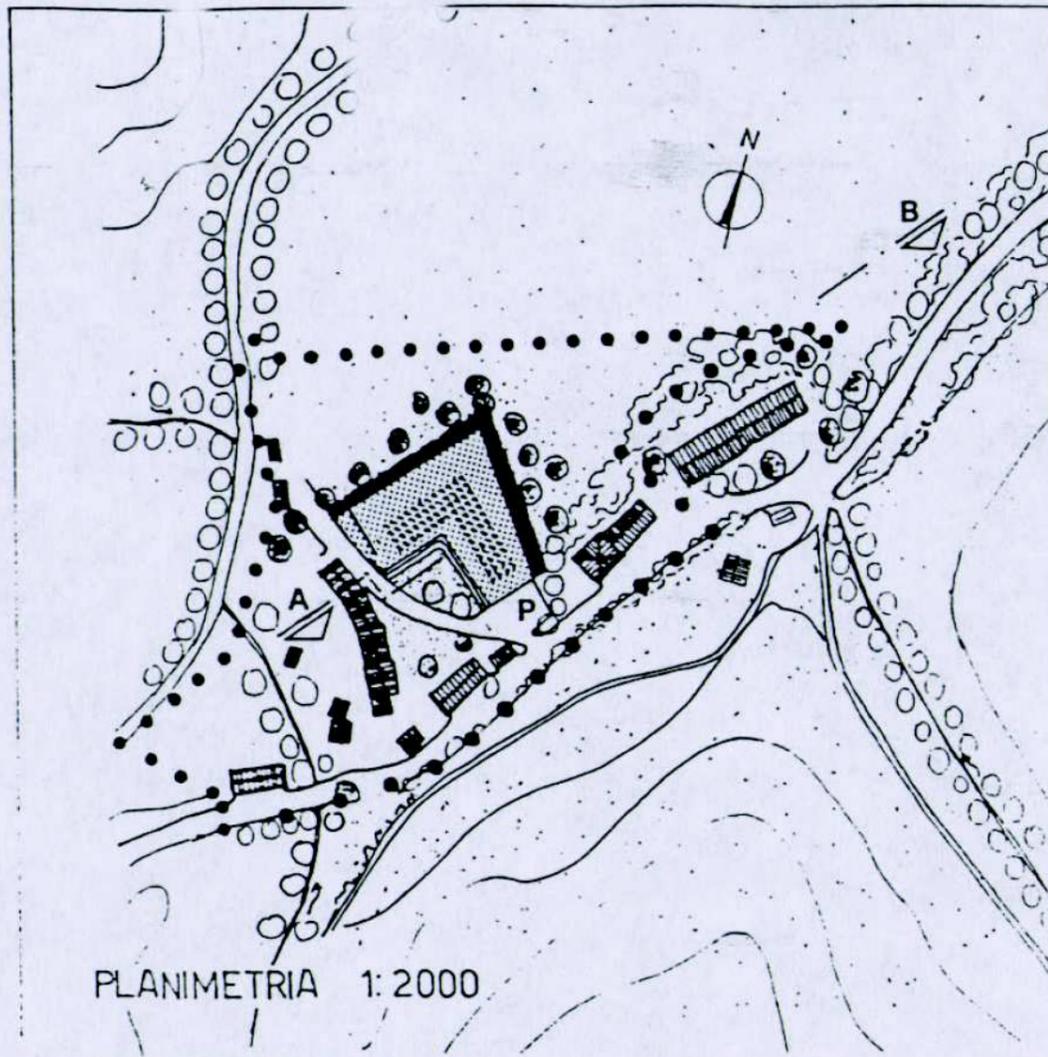
(per l'Unità Minima d'Intervento)

*Testo stralciato*³

PRESCRIZIONI

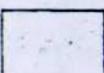
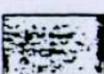
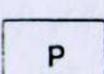
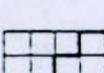
(per gli edifici fuori dell'U.M.I.)

- Per gli edifici individuati in planimetria con il numero 2, è prescritto l'intervento di risanamento conservativo.
- Sono esclusi aumenti delle S.U.L. e la realizzazione di nuovi volumi.



PLANIMETRIA 1:2000

LEGENDA

-  PERIMETRO ZONA DI ESPANSIONE
-  LOTTI PRIVATI EDIFICABILI
-  AREE PRIVATE D'USO COLLETTIVO
-  AREE PUBBLICHE
-  INTERVENTI SUL PAESAGGIO (schermature, integrazioni, etc.)
-  PARCHEGGI
-  AREE PER ACCORPAMENTO ANNESSI AGRICOLI
-  AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE

PRESCRIZIONI

ZONA A VALLE

- S.F. : mq.1500
- S.U.L. : mq. 1000
- Standards pubblici : mq.550 di cui mq.120 per parcheggi.

- Le quote di colmo delle coperture (ingombro max. in altezza), dovranno essere inferiori in ogni loro punto alla linea di colmo dell'edificio esistente come indicato nel profilo A-B (profilo limite).

- Per quanto riguarda l'organizzazione a verde delle aree a margine dell'edificato, in particolare lato Apsa, queste dovranno essere organizzate con vegetazione che consenta la miglior integrazione con l'ambiente ripario che caratterizza le anse del torrente.

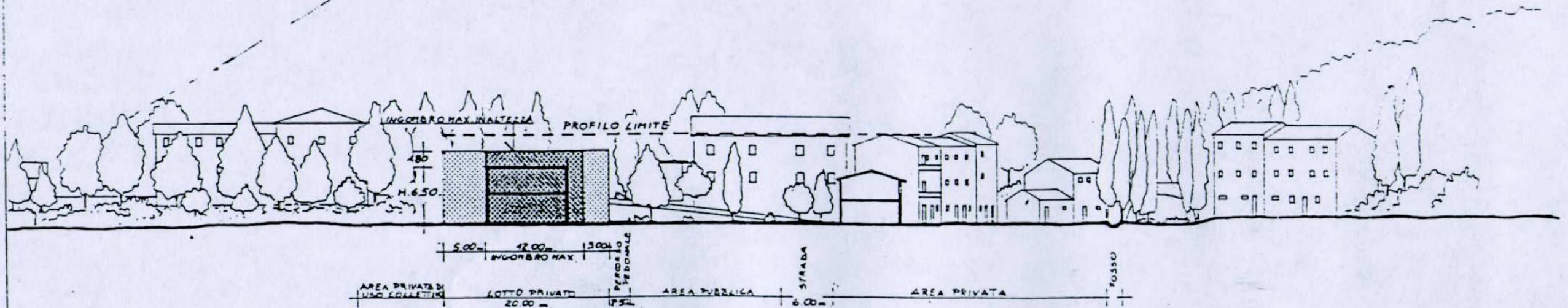
ZONA A MONTE (stralciata)¹

■ Le nuove costruzioni dovranno essere tinteggiate con colorazioni delle terre naturali ed opportunamente schermate e le coperture degli edifici saranno a falde inclinate con il manto in laterizio.²

¹ Stralcio ex deliberazione G.P. 776/96 . Capo G. lett.a), pt.1.C.

² Integrazione introdotta ex deliberazione G.P. 776/96 . Capo G. lett.a), pt.1.C.

³ Testo stralciato ex deliberazione G.P. 776/96 . Capo G. lett.a), pt.1.C.



PROFILO A-B 1:500

P.R.G. DI URBINO 1994

TERZA PARTE : LINEE NORMATIVE

VARIANTE 2007

Argomento tavola :

C: NUCLEI RURALI

SISTEMA PIEVE DI CAGNA

scala : 1:2000/500

201.III
C3

LEGENDA

- Viabilità anteriore al 1875
- Viabilità posteriore al 1875
- Edifici anteriori al 1875
- Edifici posteriori al 1875



CATASTO PONTIFICIO scala 1:5000



MORFOLOGIA TERRITORIALE

- di valle
- di terrazzo
- di spalla
- di vetta
- di crinale

TIPOLOGIA URBANA

- a nuclei
- irregolare
- a fuso
- lineare
- radiale

PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

- edifici religiosi
- edifici difensivi
- edifici residenziali
- edifici produttivi
- manufatti infrastrutturali
- aree e manufatti archeologici

CATASTALE

Foglio N° 29
60

CARTA TECNICA REG.

Sezione N° 279030

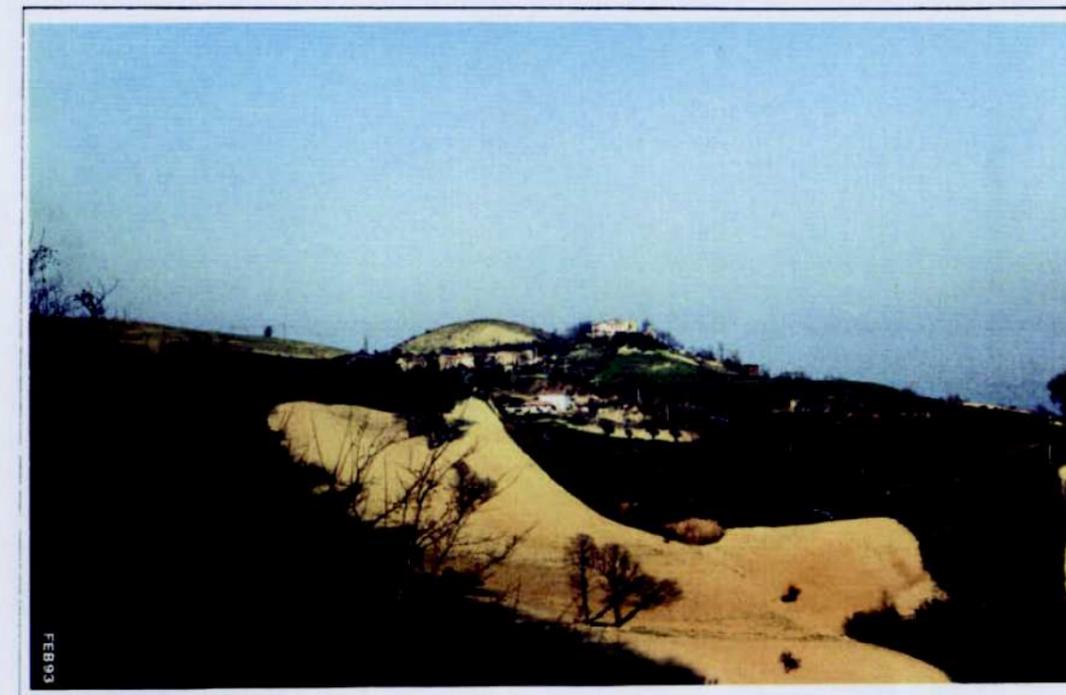
CHELMONTE

TOPONIMO

SISTEMA
PROGRESSIVO

2

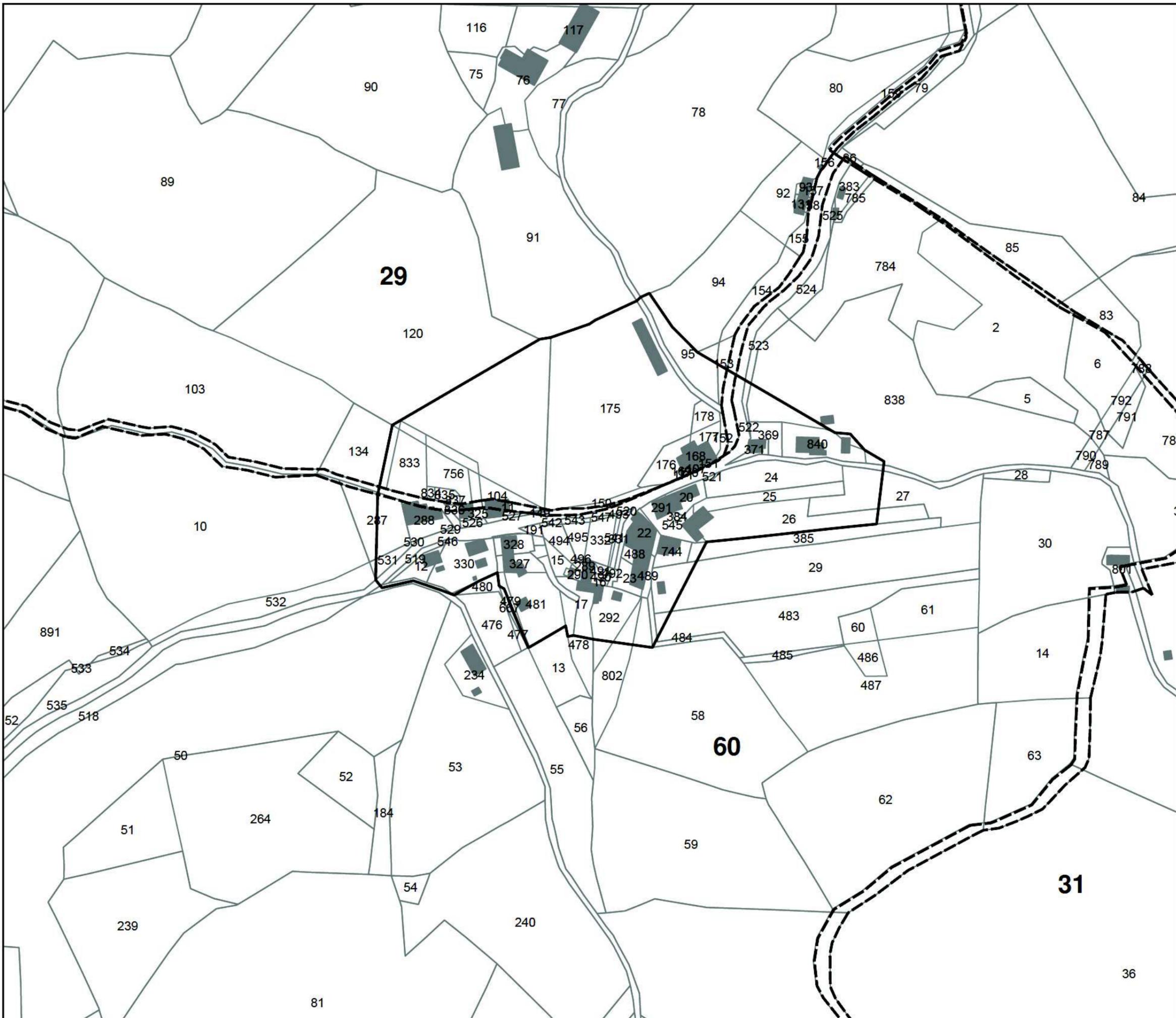
2.A



Chelmonite

Planimetria catastale

 Limite fogli catastali



Scala 1:2.000



LEGENDA

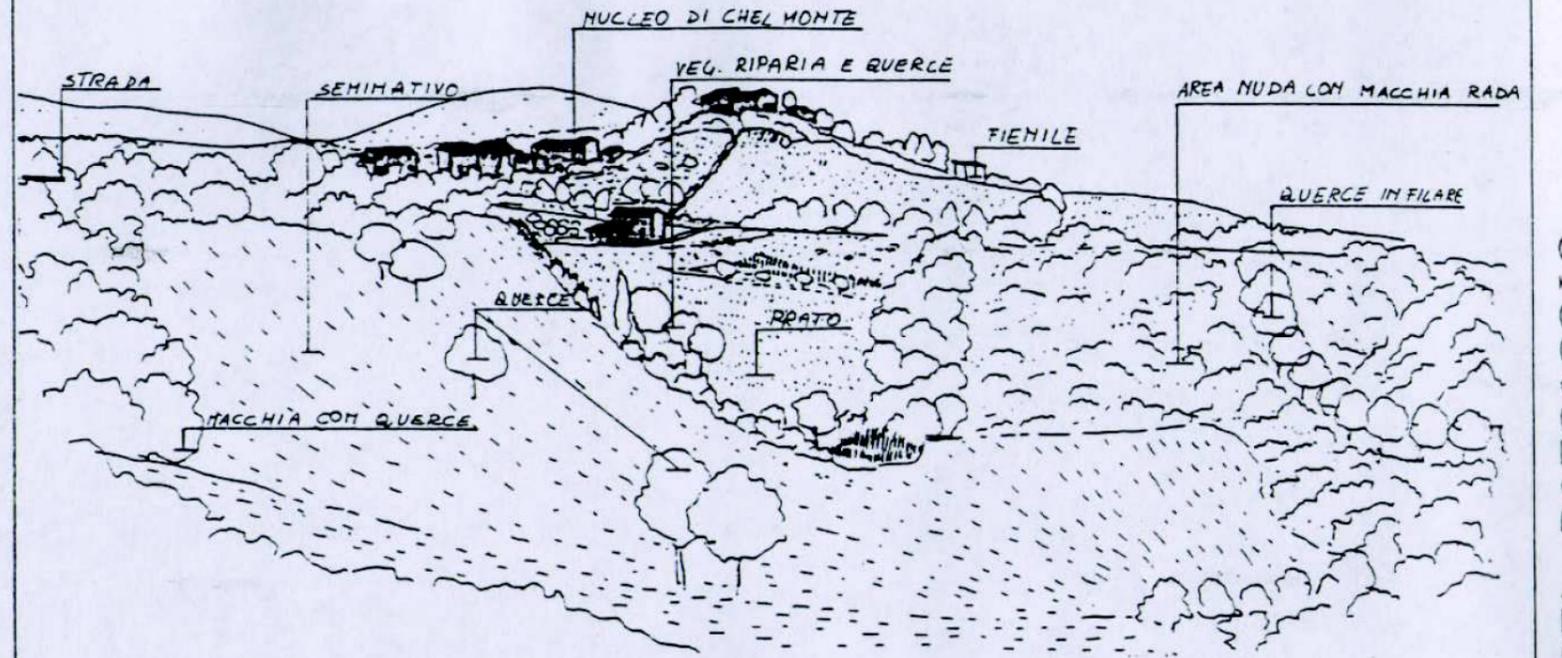
	Bosco ceduo		Prato
	Macchia		Area coltivata
	Macchia arbustiva		Orti
	Vegetazione riparia		Vivai
	Querce		Area nuda
	Pioppi		Erosione diffusa
	Cipressi		Piccoli smottamenti
	Conifere		Calanchi
	Ginestre		Scarpata artificiale
	Alberi altofusto		Pianoro artificiale
	Alberi da frutto		Gabbionata
	Olivi		Edilizia di tipo produttivo
	Viti		Elementi residui del paesaggio agr.



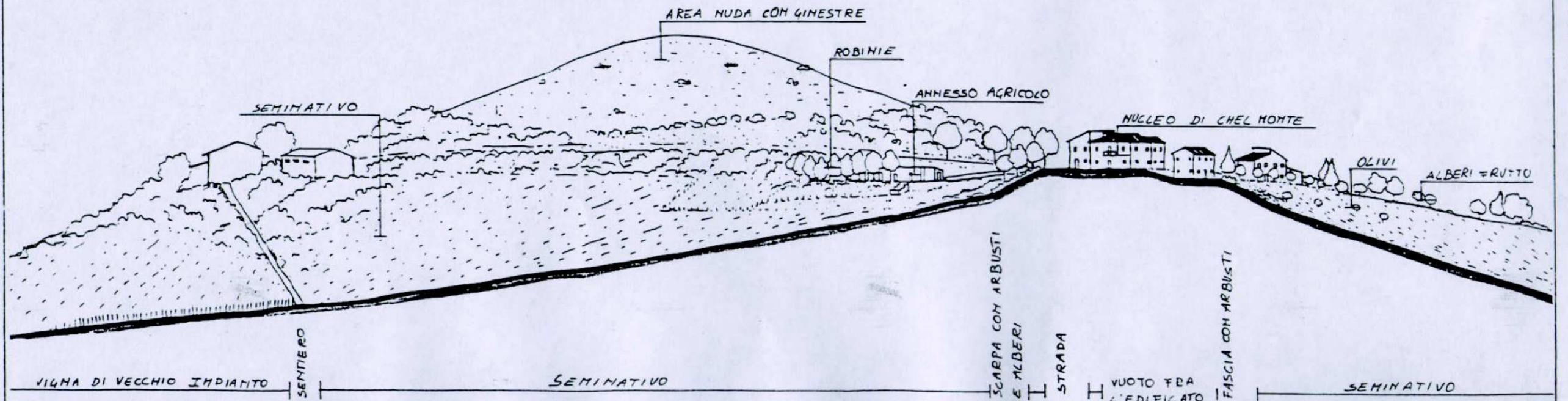
PLANIMETRIA 1:2000

LETTURA DEL PAESAGGIO

VISTA VERSO EST



PROFILO A-B

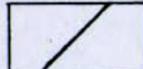
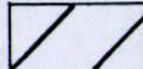




LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

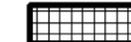
Aree di tutela orientata

-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

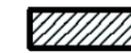
Chelmonte

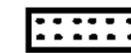
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000

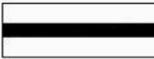
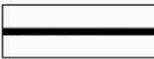


Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.116 del 21/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹

¹Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

Chelmonte

scala 1:2000

-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di Intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata
-  unità minima di intervento
-  P.A.I. P3

UMI1
Zona soggetta ad intervento edilizio diretto ai sensi del comma 3 dell'art. 4 delle NTA del PRG. S.U.L. massima 600 mq
Standard pubblici: mq. 200 per parcheggi. Dovrà essere garantito uno standard per parcheggi pubblici di almeno un posto auto per alloggio.

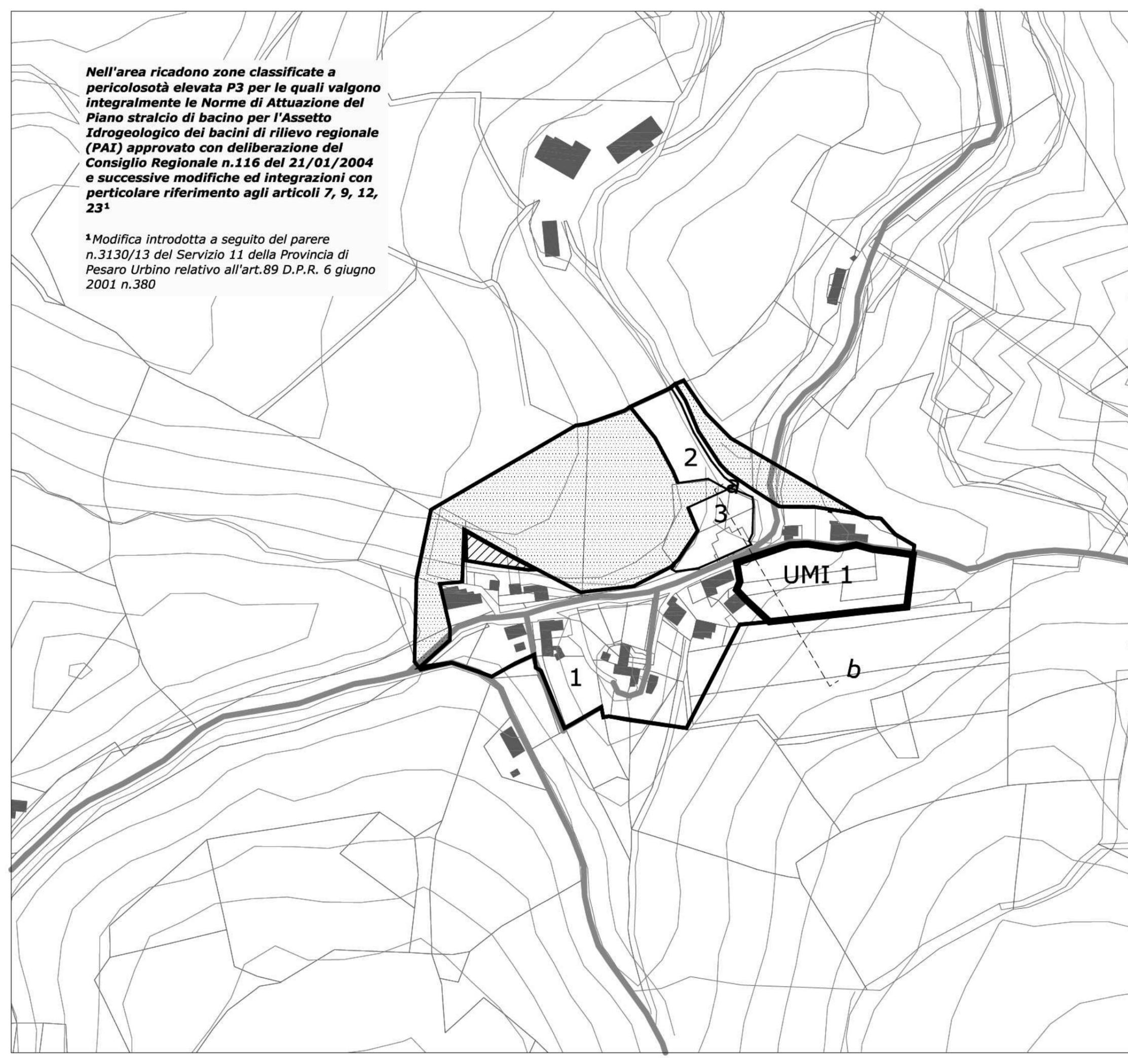
Altezza massima degli edifici: 6.50 m. a valle
Il progetto unitario dell'intervento dovrà prevedere la realizzazione di idonee schermature che, a margine dell'edificato, consentano effetti di mitigazione visiva.

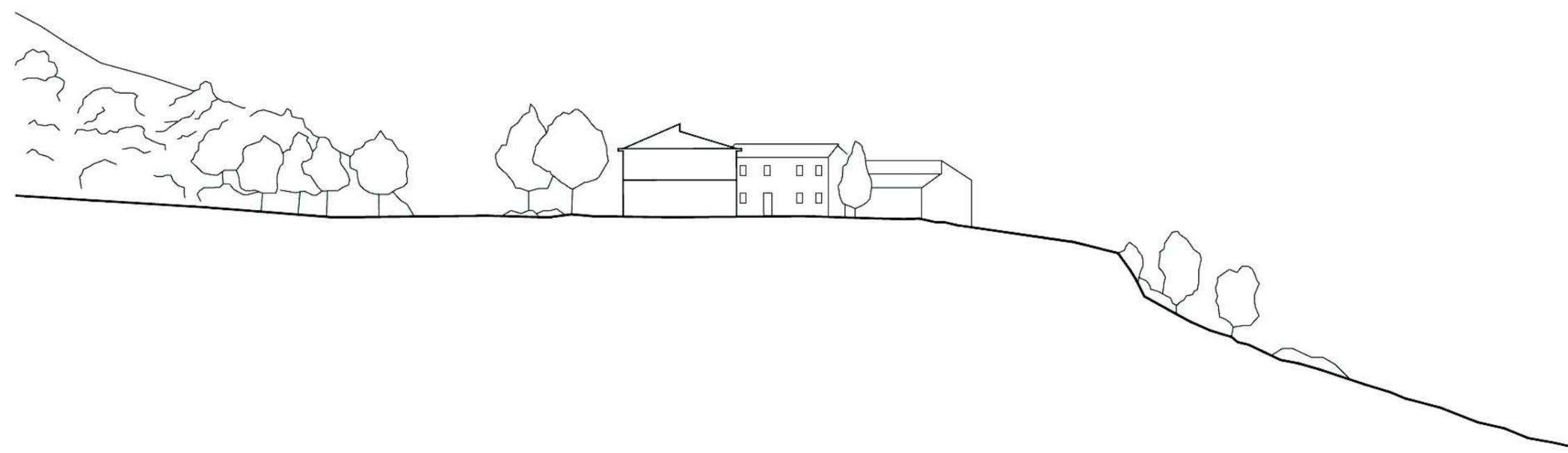
Prescrizioni zone di completamento

Per l'area individuata con il numero 1, sono consentiti interventi di recupero e consolidamento strutturale senza aumenti di volume. Nell'uso dei materiali, negli elementi compositivi dei prospetti, nell'orientamento e nella tipologia della copertura dovranno essere rispettati i caratteri dell'edilizia esistente.

Per l'area individuata con il numero n.2 vale quanto stabilito all'art.1 delle norme generali dei Nuclei Rurali

Per l'area individuata con il numero 3 sono ammessi interventi di recupero dell'esistente con la possibilità di aumento volumetrico del 20%.

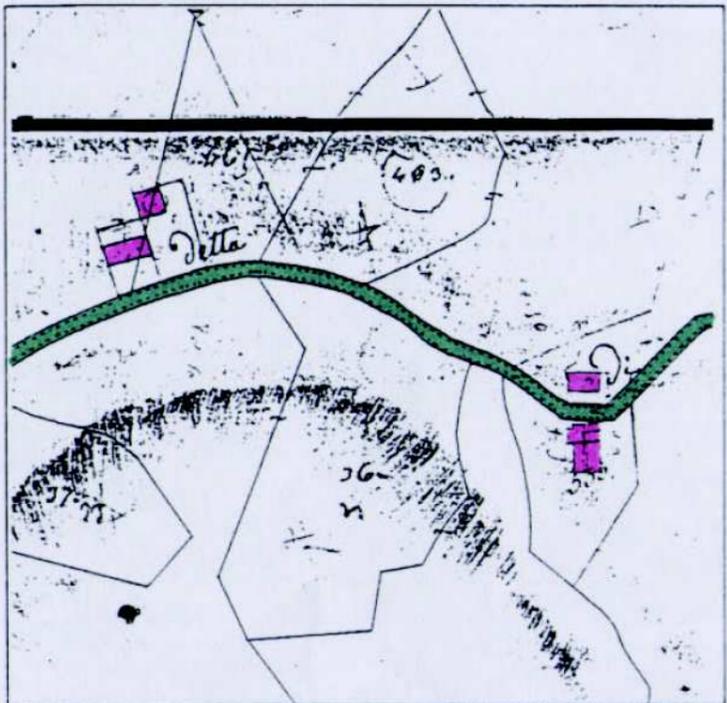




LEGENDA

- Viabilità anteriore al 1875 
- Viabilità posteriore al 1875 
- Edifici anteriori al 1875 
- Edifici posteriori al 1875 

CATASTO PONTIFICO scala 1:2000



MORFOLOGIA TERRITORIALE

-  di valle
-  di terrazzo
-  di spalla
-  di vetta
-  di crinale

TIPOLOGIA URBANA

-  a nuclei
-  irregolare
-  a fuso
-  lineare
-  radiale

PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

-  edifici religiosi
-  edifici difensivi
-  edifici residenziali
-  edifici produttivi
-  manufatti infrastrutturali
-  aree e manufatti archeologici

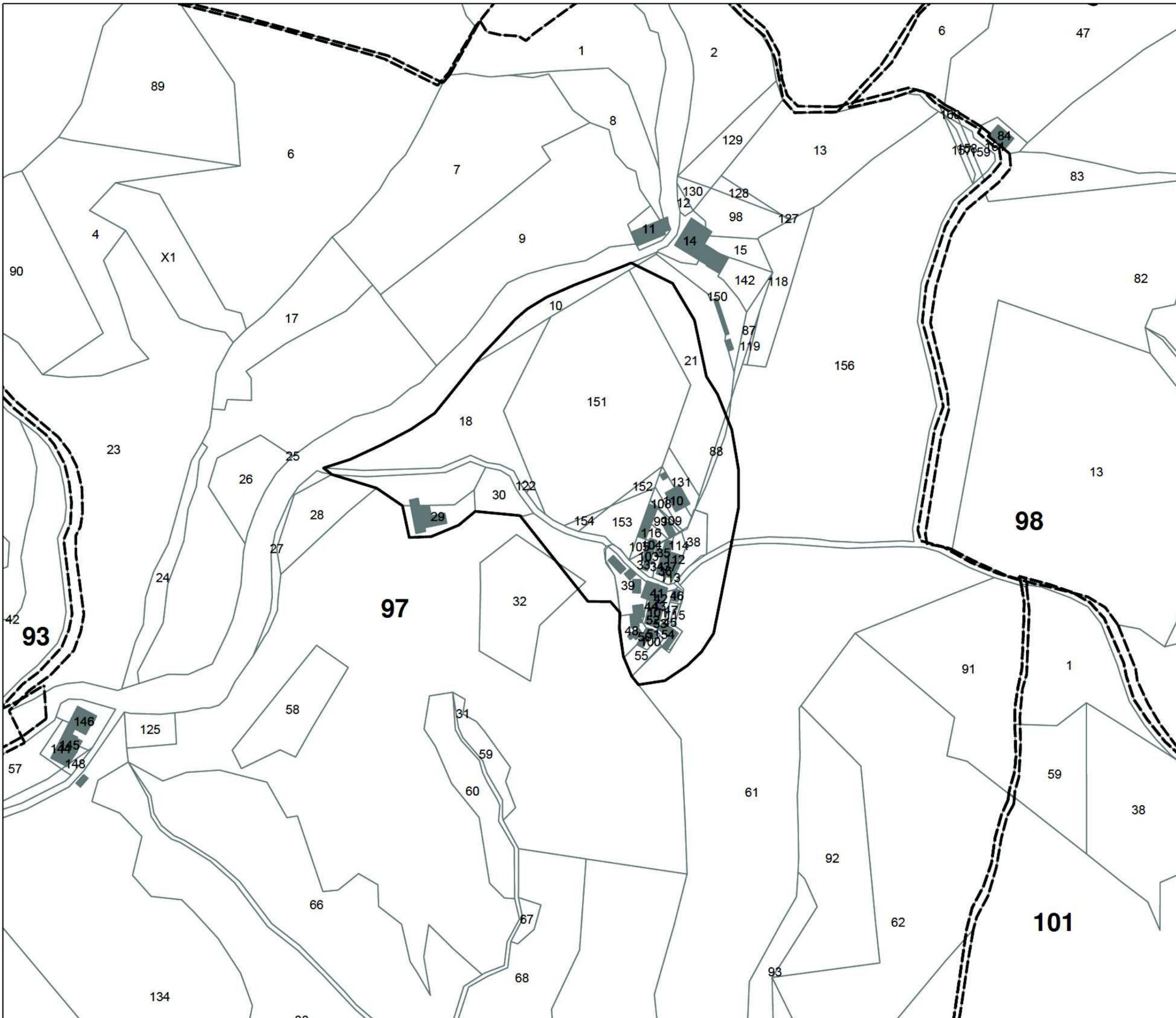
CATASTALE		CA' GIACOMO	SISTEMA	2
Foglio N°	97			
CARTA TECNICA REG.		TOPONIMO	PROGRESSIVO	2.D
Sezione N°	279030			



Ca' Giacomo

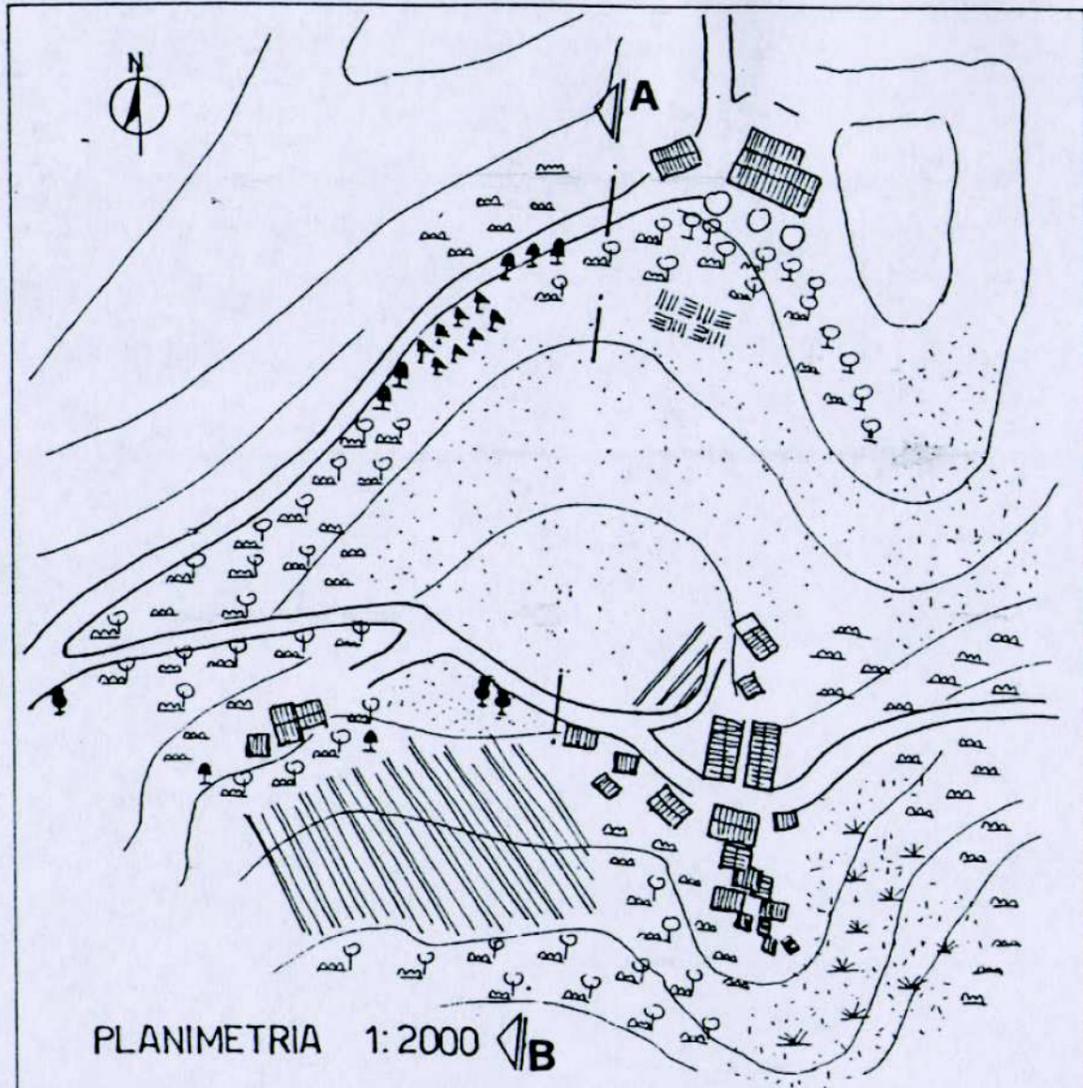
Planimetria catastale

 Limite fogli catastali

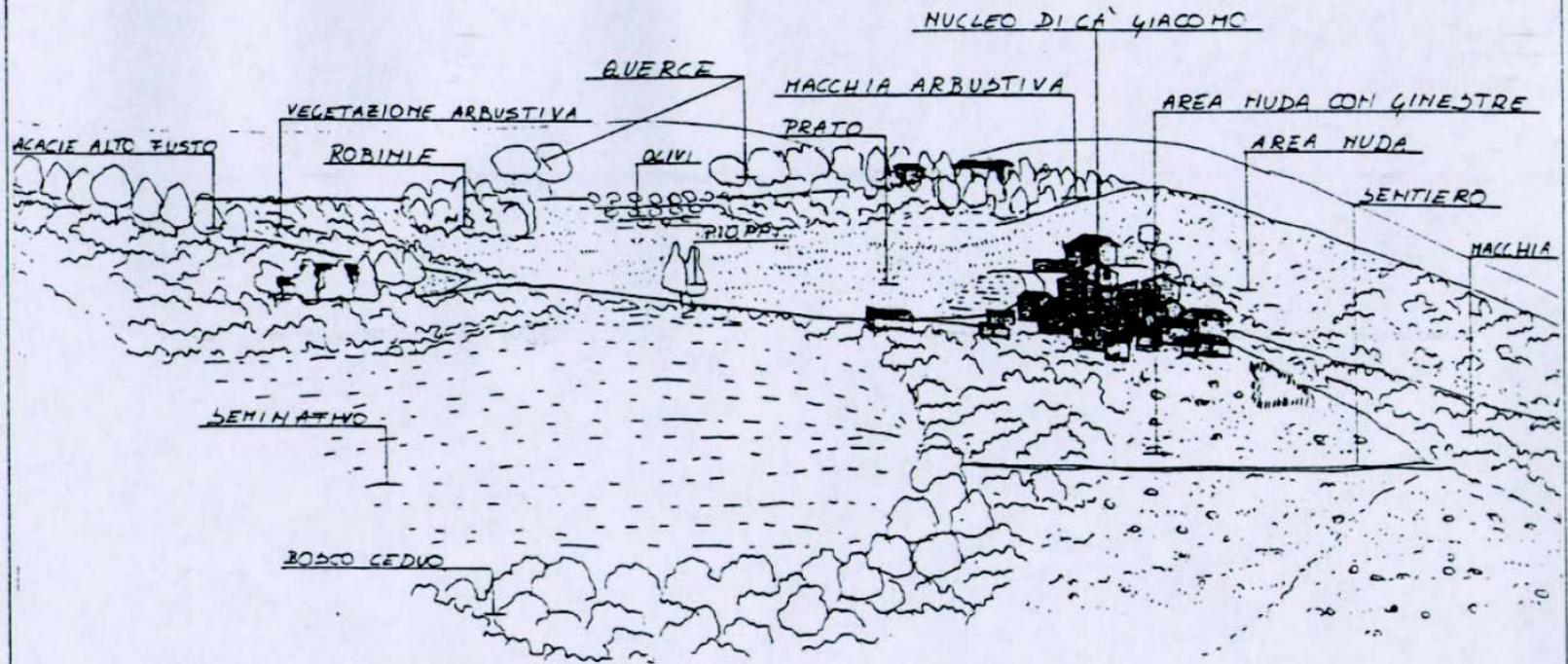


Scala 1:2.000

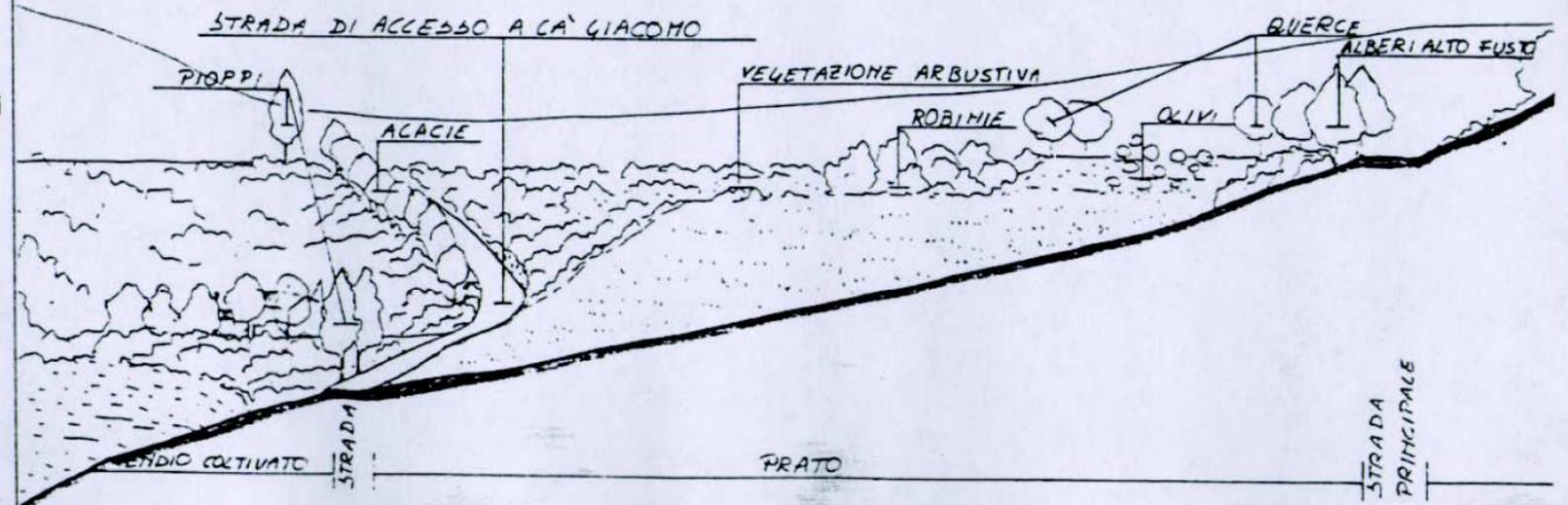




VISTA VERSO NORD



PROFILO A-B

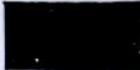


LEGENDA

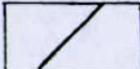
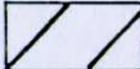
Bosco ceduo	Alberi altofusto	Erosione diffusa
Macchia	Alberi da frutto	Piccoli smottamenti
Macchia arbustiva	Olivi	Calanchi
Vegetazione riparia	Viti	Scarpata artificiale
Querce	Prato	Pianoro artificiale
Pioppi	Area coltivata	Gabbionata
Cipressi	Orti	Edilizia di tipo produttivo
Conifere	Vivai	Elementi residui del paesaggio agr.
Ginestre	Area nuda	Elementi residui del paesaggio agr.



LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

Aree di tutela orientata

-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

AEROFOTOGRAMMETRICO

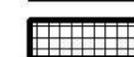
SCALA 1:10000

- VEDI TAV. II / C-5-10

Ca' Giacomo

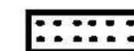
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

 Zone di Protezione Speciale



Scala 1:2.000



Ca' Giacomo

scala 1:2000

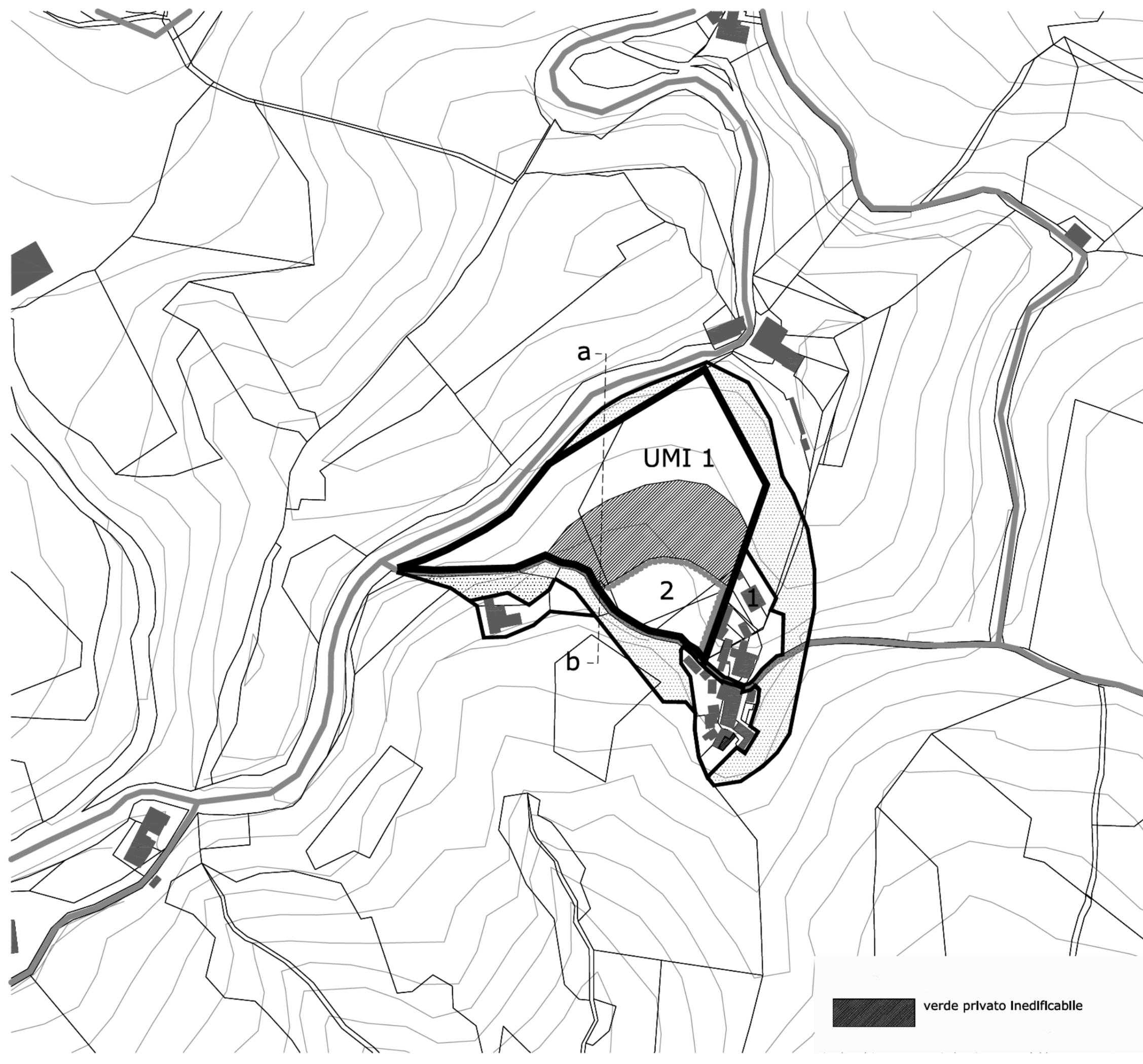
-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  unità minima di intervento
-  area edificabile
-  viabilità di progetto UMI 1

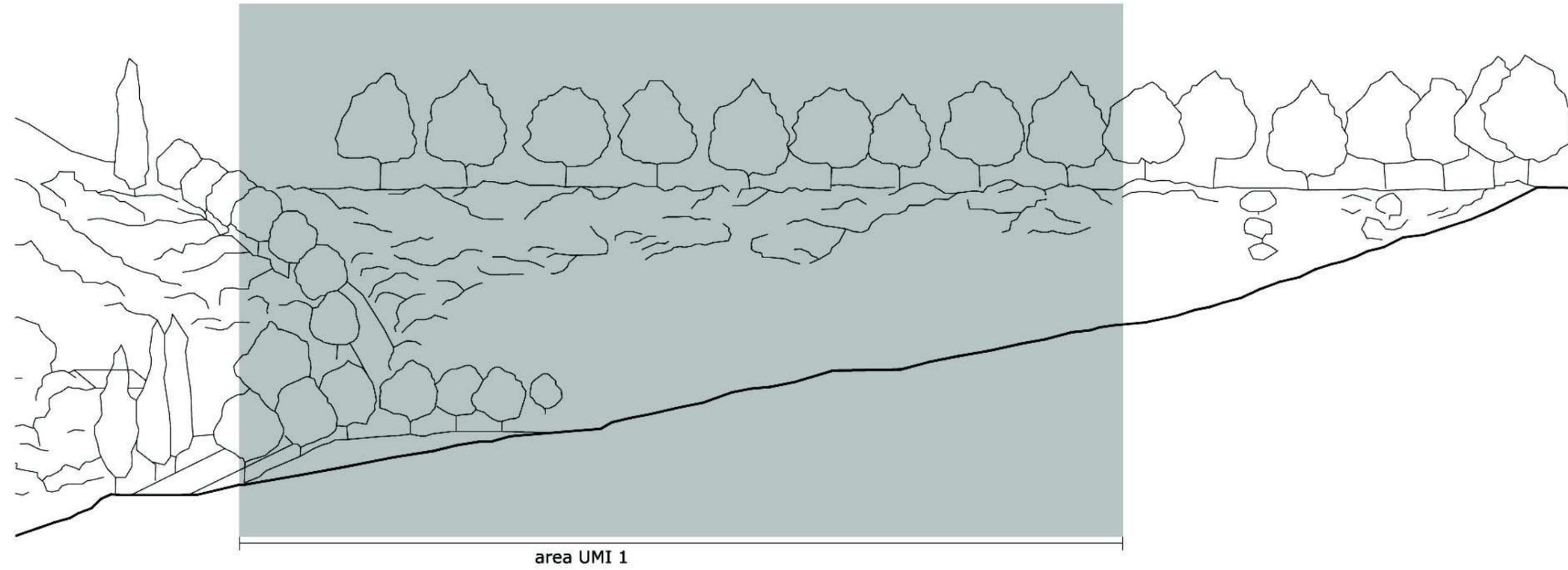
UMI 1
Zona soggetta ad intervento edilizio diretto ai sensi del comma 3 dell'art. 4 delle NTA del Prg .
S.U.L. massima 1.200 mq
Standard pubblici: mq. 1.500 di cui mq. 350 per parcheggi da localizzarsi nell'area individuata con il numero 2. Dovrà essere garantito uno standard per parcheggi pubblici di almeno un posto auto per alloggio. Sul lato monte è fissata un'altezza massima di 4,50 metri. L'edificato e la strada di accesso ai lotti dovranno essere concentrati nella zona individuata in planimetria. E' prescritta la realizzazione di idonee schermature che, a margine dell'edificato, consentano effetti di mitigazione visiva. Vanno conservati gli elementi residui del paesaggio agrario individuati nello schema planimetrico "Lettura del paesaggio"; In particolare la vegetazione esistente lungo la strada per Pieve di Cagna (prevalentemente querce) dovrà essere integrata con essenze adeguate.

Prescrizioni zone di completamento
Sono consentiti interventi di recupero e consolidamento strutturale senza aumenti di volume. Nell'uso dei materiali, negli elementi compositivi dei prospetti, nell'orientamento e nella tipologia della copertura dovranno essere rispettati i caratteri dell'edilizia esistente. Per l'edificio individuato con il n. 1 è consentita la sperelevazione dell'attico senza aumento della superficie coperta; la copertura del nuovo volume dovrà essere realizzata prolungando la falda del tetto del corpo di fabbrica principale*. Per gli annessi agricoli sono consentiti interventi di recupero senza aumento di volume anche a fini residenziali.

*Modifica introdotta in accoglimento della osservazione n.391 G.P.776/96 capo B.

 verde privato in edificabile





P.R.G. DI URBINO 1994

TERZA PARTE : LINEE NORMATIVE

VARIANTE 2007

Argomento tavola :

C: NUCLEI RURALI

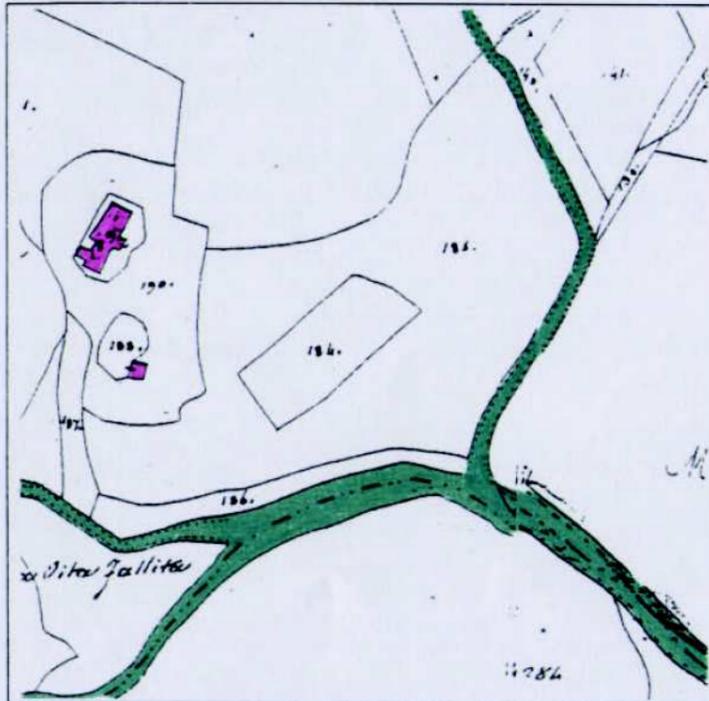
SISTEMA CAPUTE/2

scala : 1:2000/500

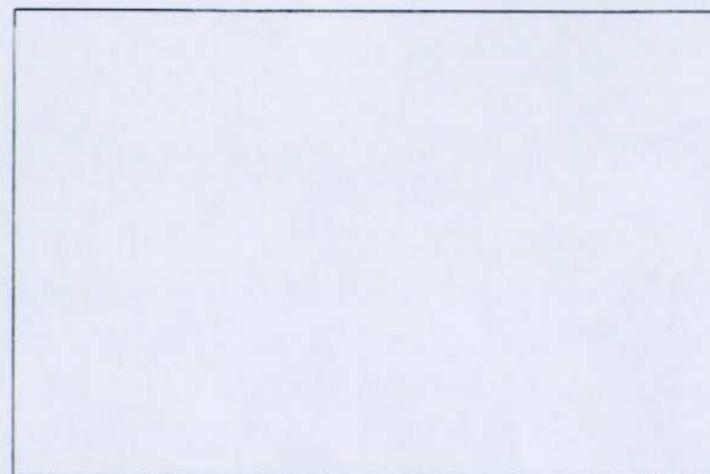
201.III
C5

LEGENDA	
Viabilità anteriore al 1875	
Viabilità posteriore al 1875	
Edifici anteriori al 1875	
Edifici posteriori al 1875	

CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000



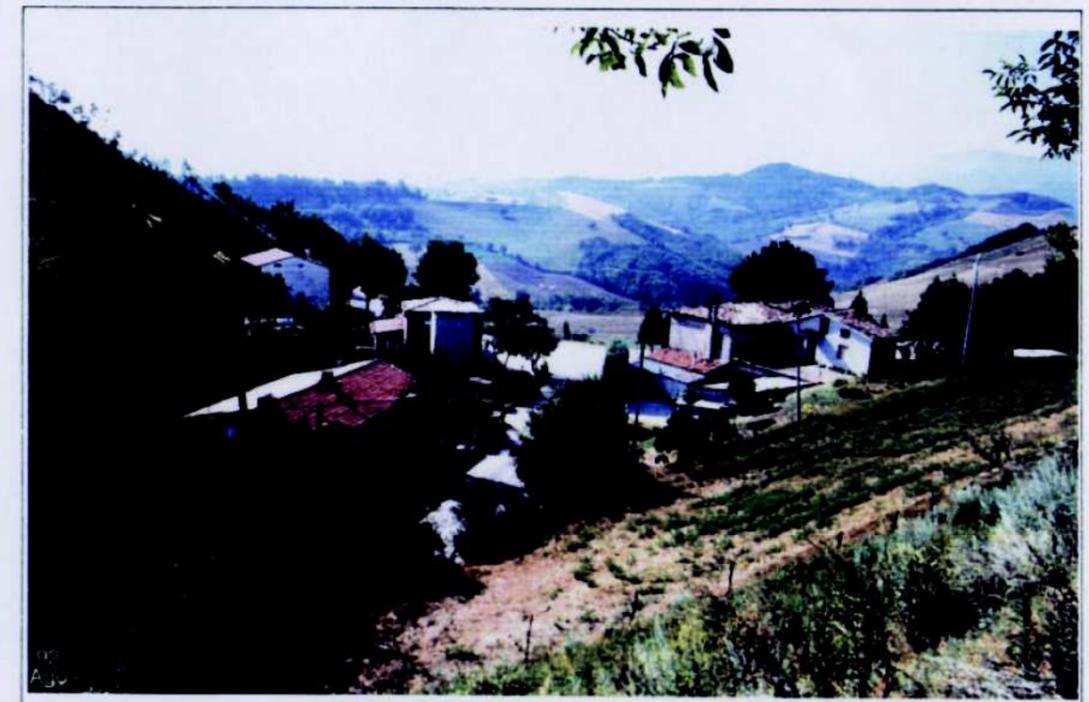
MORFOLOGIA TERRITORIALE	TIPOLOGIA URBANA
 di valle	 a nuclei
 di terrazzo	 irregolare
 di spalla	 a fuso
 di vetta	 lineare
 di crinale	 radiale

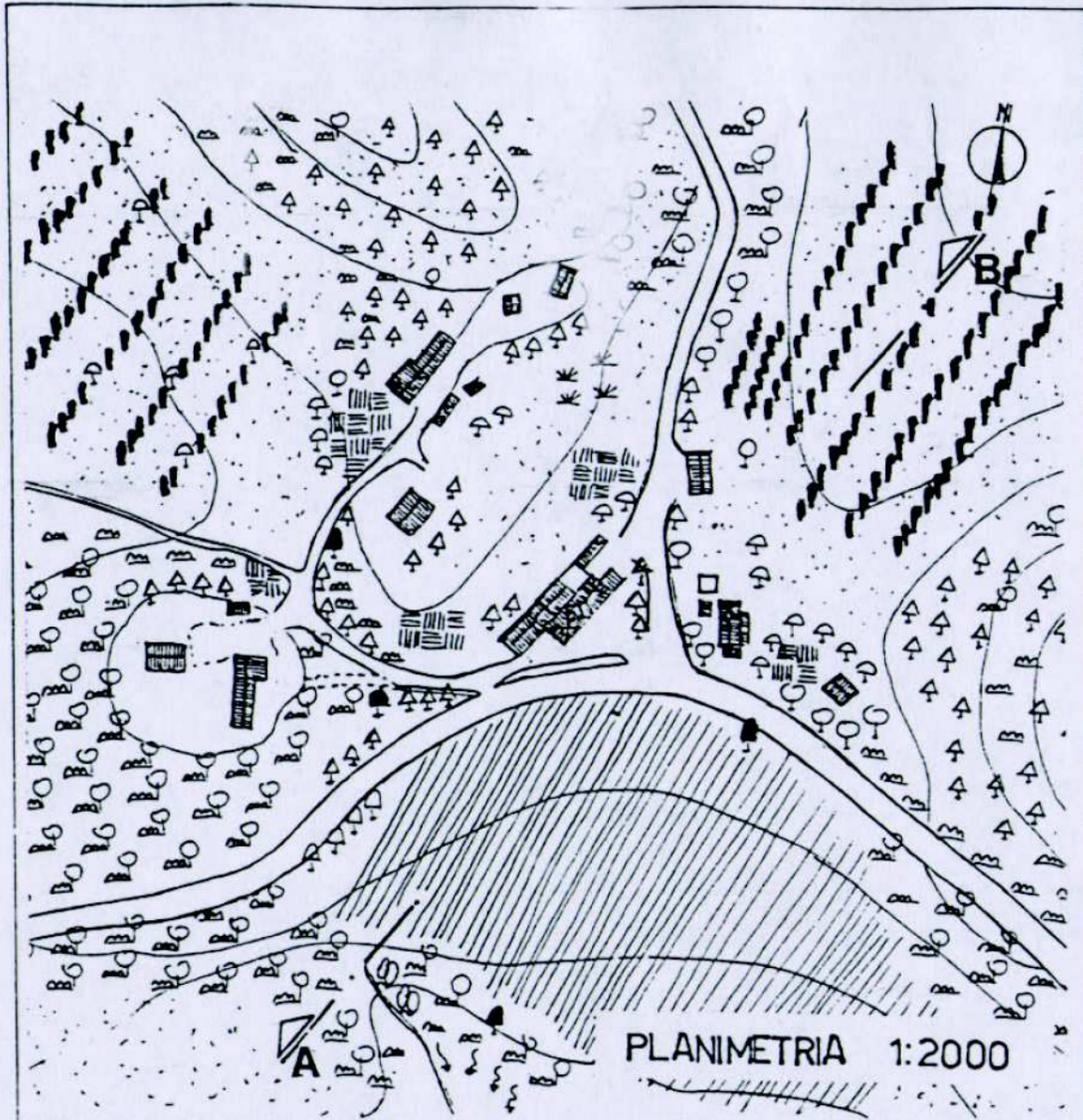


PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

-  edifici religiosi
-  edifici difensivi
-  edifici residenziali
-  edifici produttivi
-  manufatti infrastrutturali
-  aree e manufatti archeologici

CATASTALE		CA' LALAGIA	SISTEMA	4
Foglio N°	200 201 230 232			PROGRESSIVO
CARTA TECNICA REG.				
Sezione N° 279110				
		TOPONIMO		



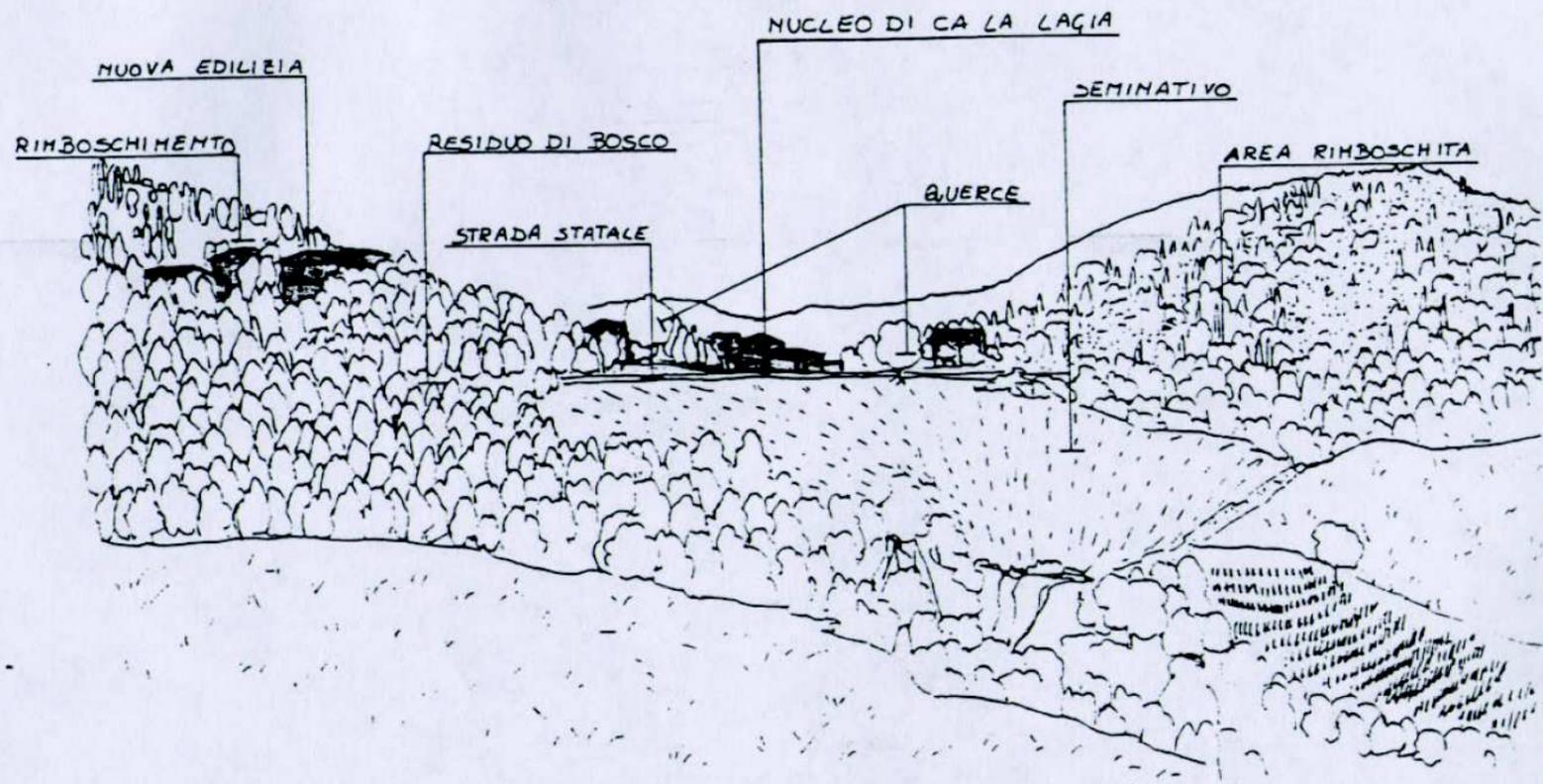


PLANIMETRIA 1:2000

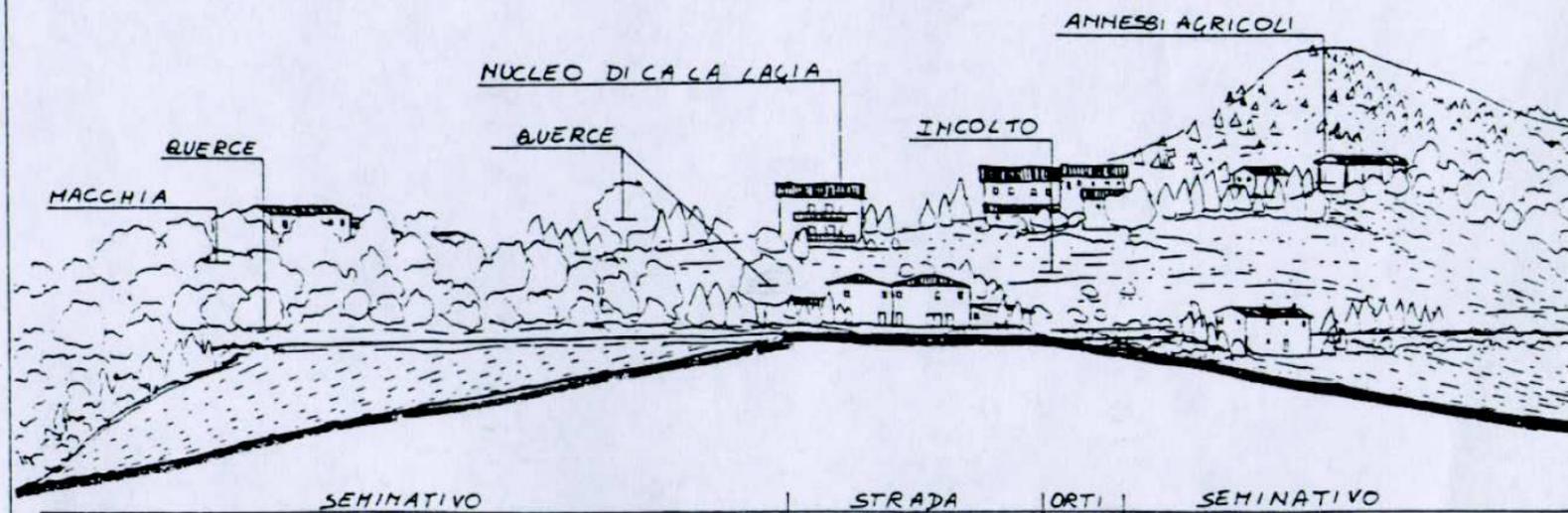
LEGENDA

Bosco ceduo	Alberi altofusto	Erosione diffusa
Macchia	Alberi da frutto	Piccoli smottamenti
Macchia arbustiva	Olivi	Calanchi
Vegetazione riparia	Viti	Scarpata artificiale
Querce	Prato	Pianoro artificiale
Pioppi	Area coltivata	Gabionata
Cipressi	Orti	Edilizia di tipo produttivo
Conifere	Vivai	Elementi residui del paesaggio agr.
Ginestre	Area nuda	

VISTA VERSO NORD



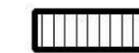
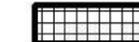
PROFILO A-B



Ca' La Lagia

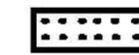
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

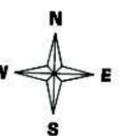
ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



Ca' Lalagia

scala 1:2000

 perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata

 perimetro zone di completamento

 sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato

 zone E

 viabilità

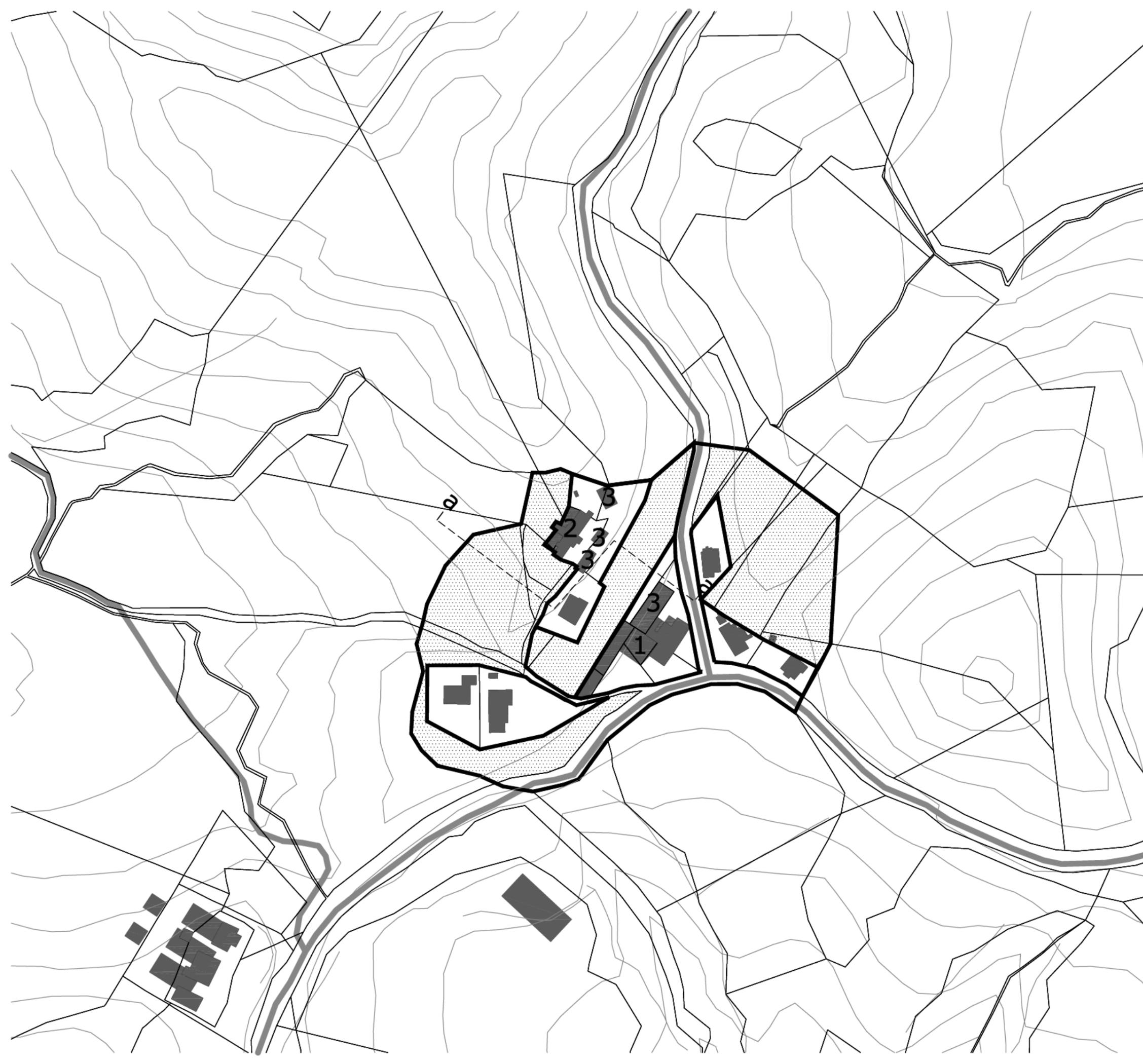
 zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata

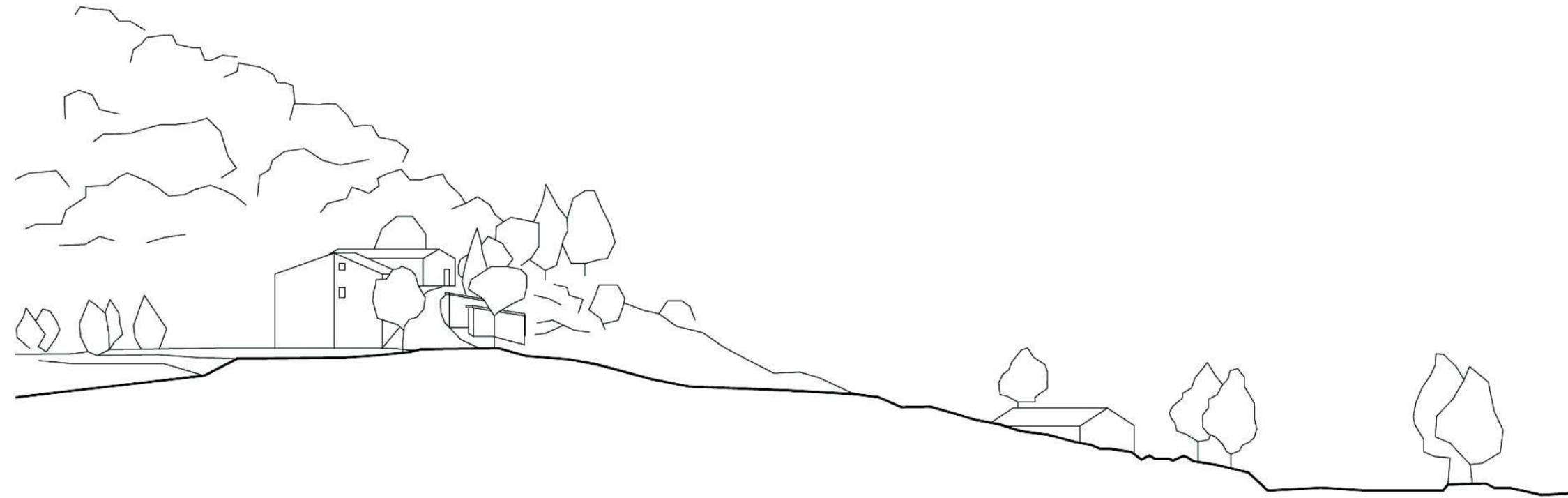
Prescrizioni zone di completamento

Per il complesso edilizio indicato in planimetria con il n.1 è consentito un intervento di ristrutturazione con incremento volumetrico fino al 20%, finalizzato al riordino delle unità immobiliari.

Per l'edificio indicato in planimetria con il n.2 è prescritto l'intervento di risanamento conservativo.

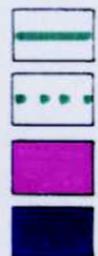
Gli annessi agricoli evidenziati con il n. 3 dovranno essere demoliti senza la possibilità di essere ricostruiti.



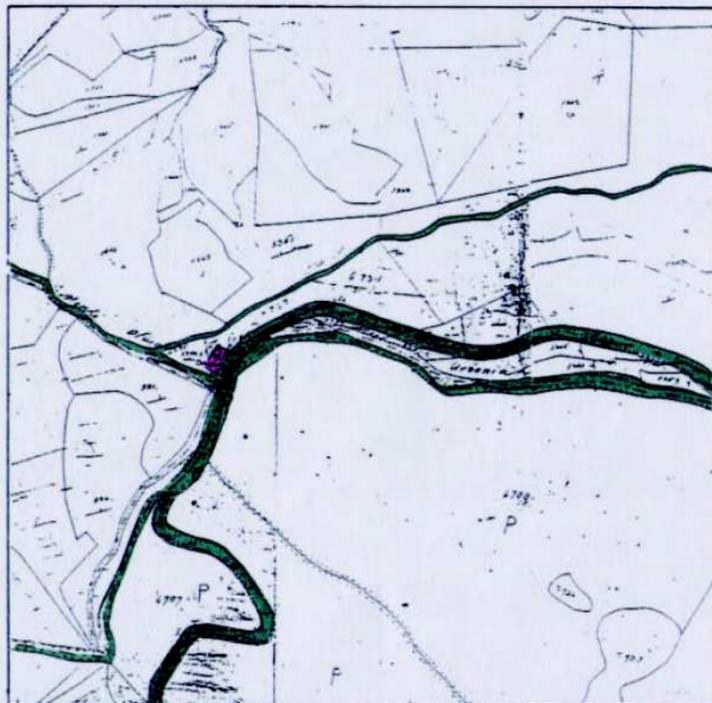


LEGENDA

- Viabilità anteriore al 1875
- Viabilità posteriore al 1875
- Edifici anteriori al 1875
- Edifici posteriori al 1875



CATASTO PONTIFICIO scala 1:5000



MORFOLOGIA TERRITORIALE

- di valle
- di terrazzo
- di spalla
- di vetta
- di crinale

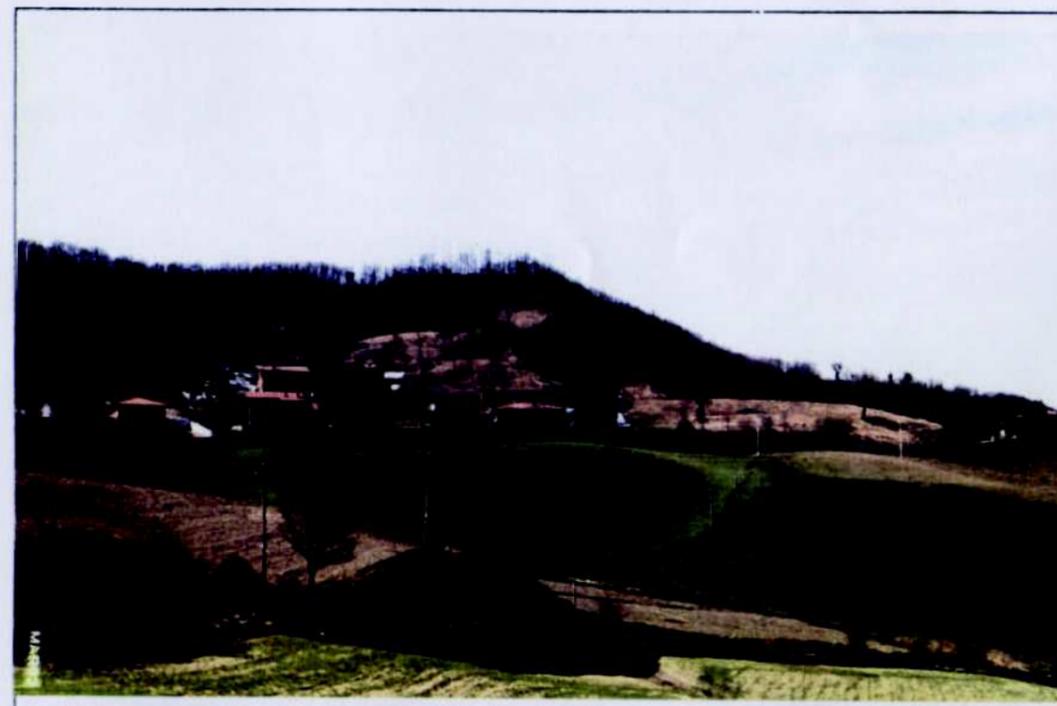
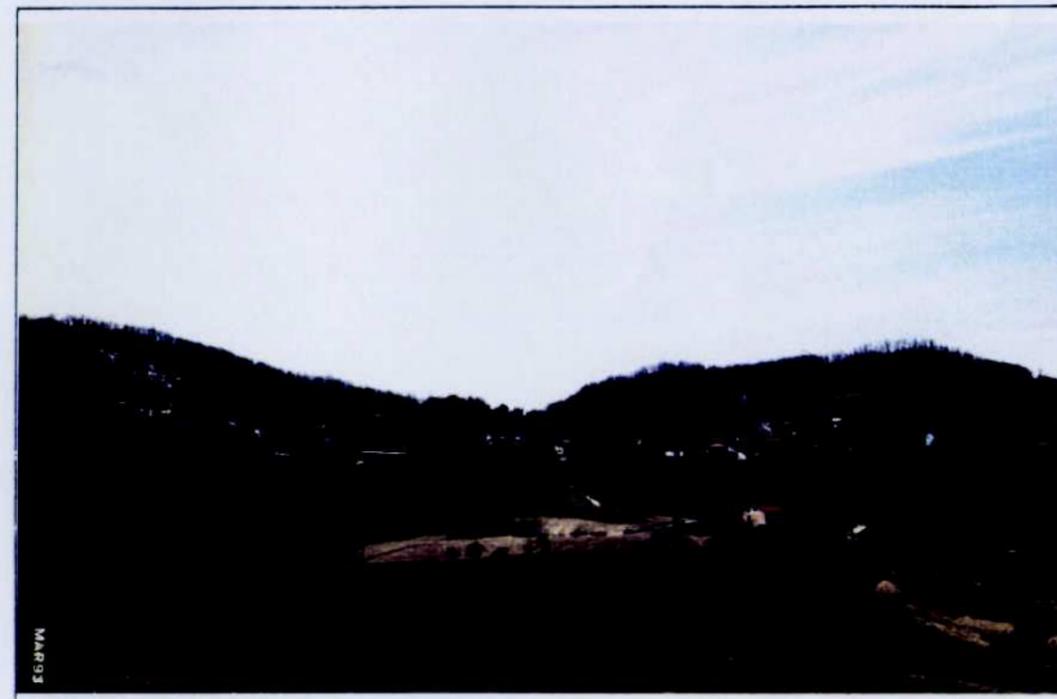
TIPOLOGIA URBANA

- a nuclei
- irregolare
- a fuso
- lineare
- radiale

PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

- edifici religiosi
- edifici difensivi
- edifici residenziali
- edifici produttivi
- manufatti infrastrutturali
- aree e manufatti archeologici

CATASTALE		MONTESOFFIO	SISTEMA	4
Foglio N°	205 207 236			
CARTA TECNICA REG.			PROGRESSIVO	4.C
Sezione N°	279070 279080	TOPONIMO		

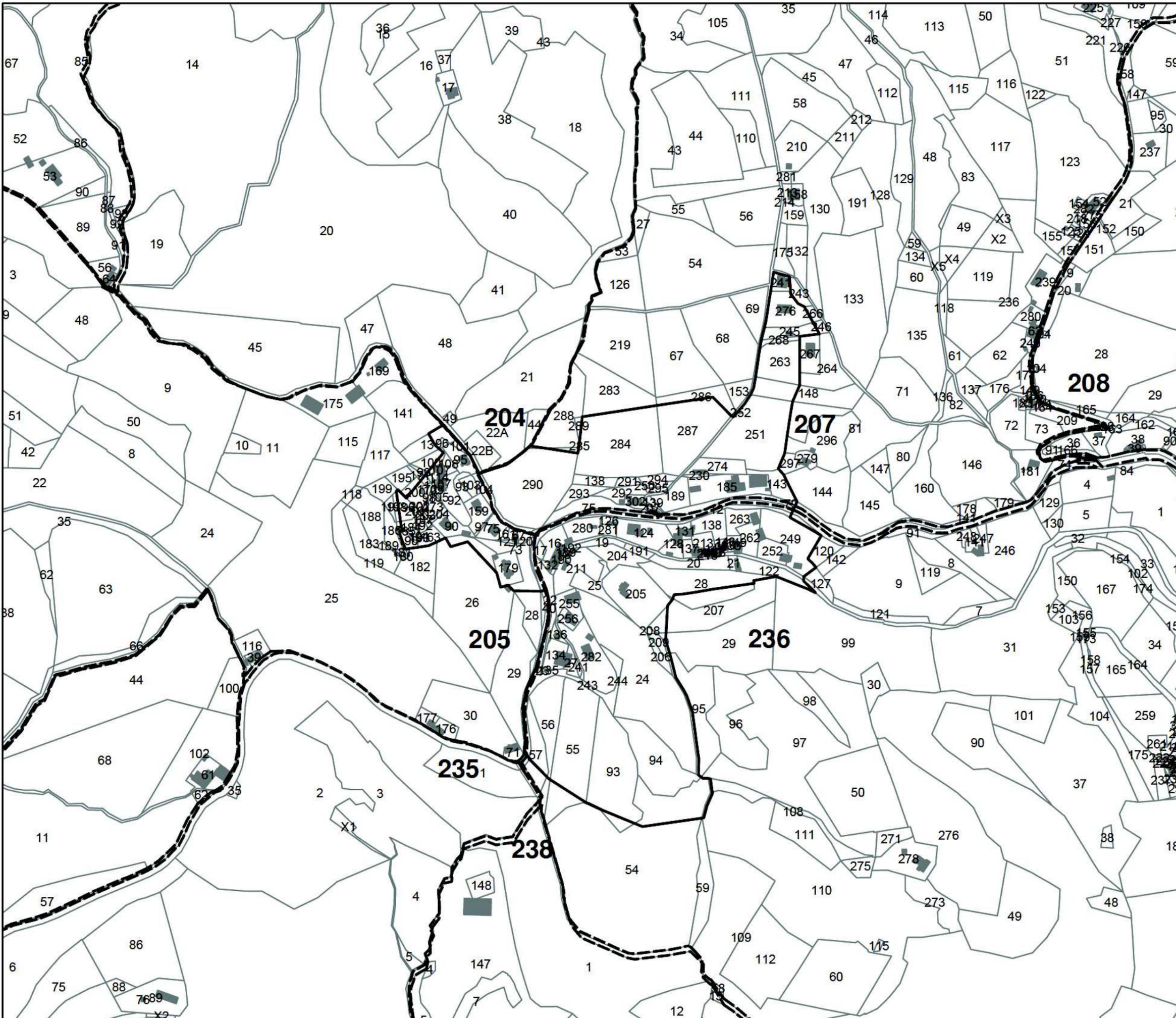
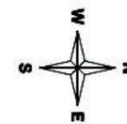


Montesoffio

Planimetria catastale

 Limite fogli catastali

Scala 1:5.000



LETTURA DEL PAESAGGIO

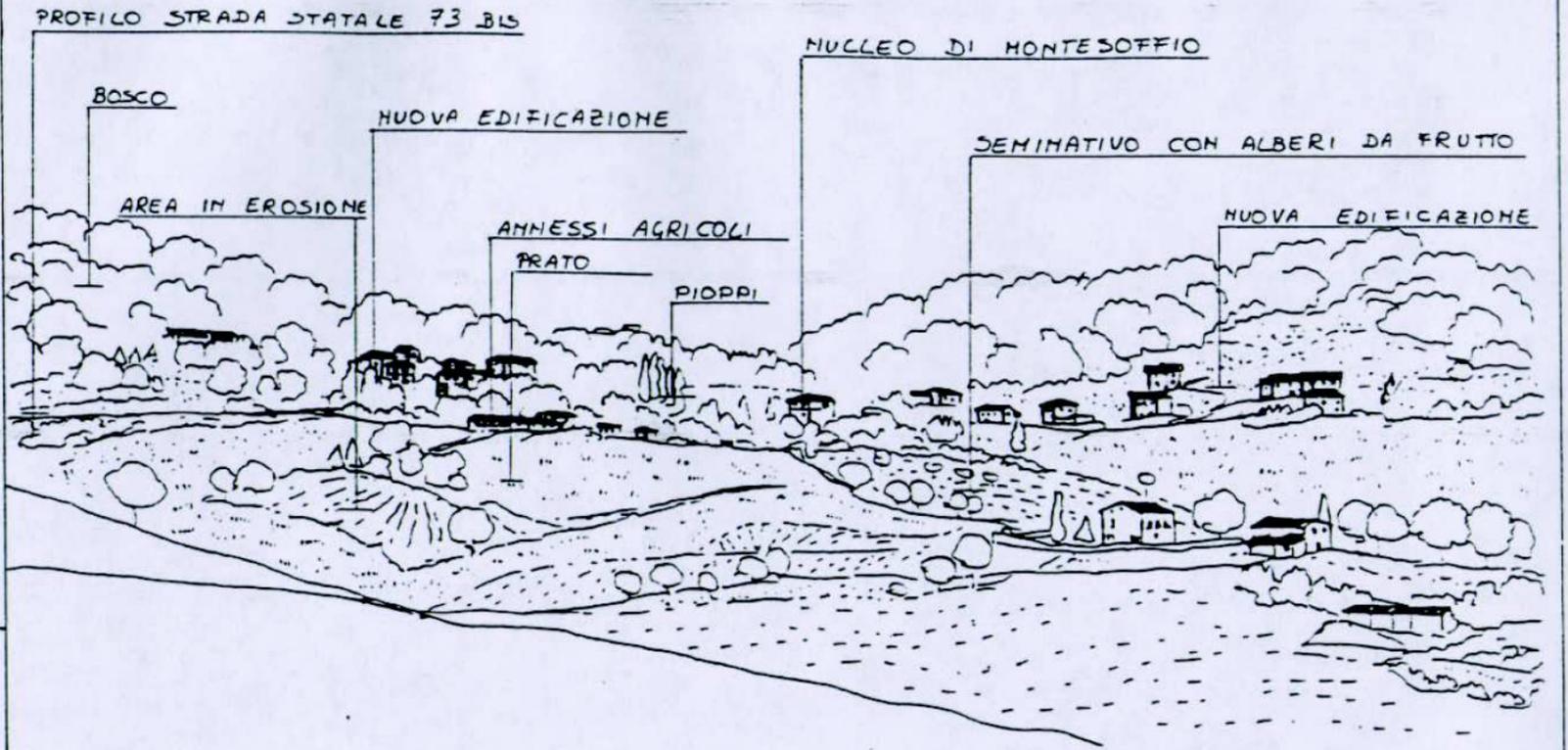


PLANIMETRIA 1:2000

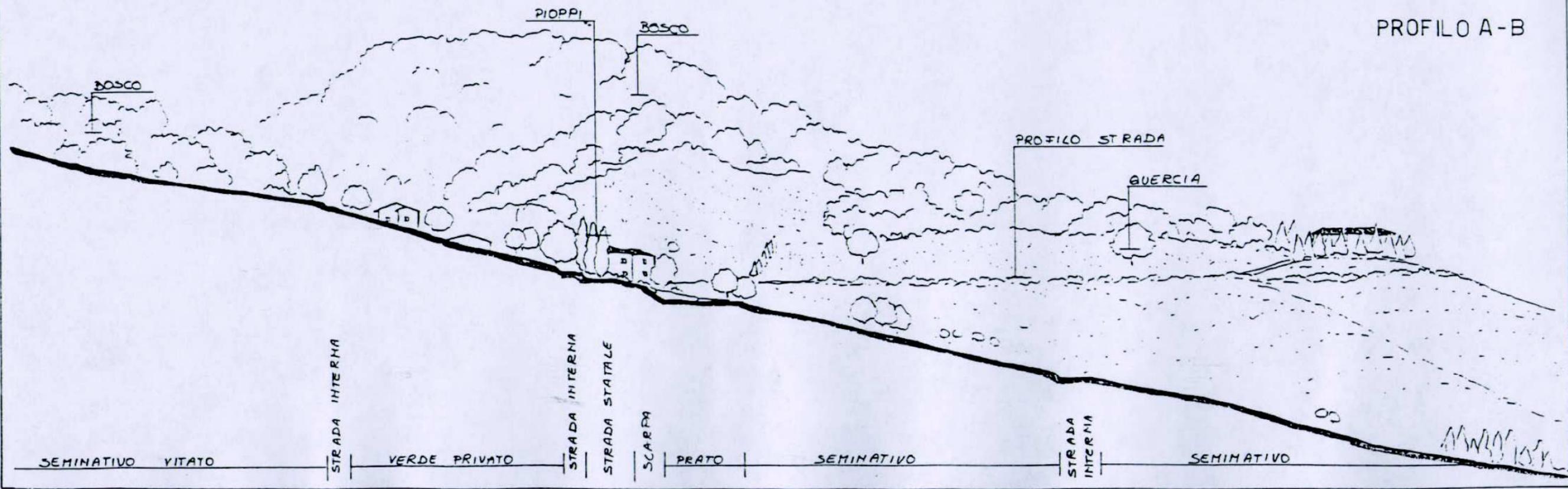
LEGENDA

 Bosco ceduo	 Alberi altofusto	 Erosione diffusa
 Macchia	 Alberi da frutto	 Piccoli smottamenti
 Macchia arbustiva	 Olivi	 Calanchi
 Vegetazione riparia	 Viti	 Scarpata artificiale
 Querce	 Prato	 Pianoro artificiale
 Pioppi	 Area coltivata	 Gabbionata
 Cipressi	 Orti	 Edilizia di tipo produttivo
 Conifere	 Vivai	 Elementi residui del paesaggio agr.
 Ginestre	 Area nuda	

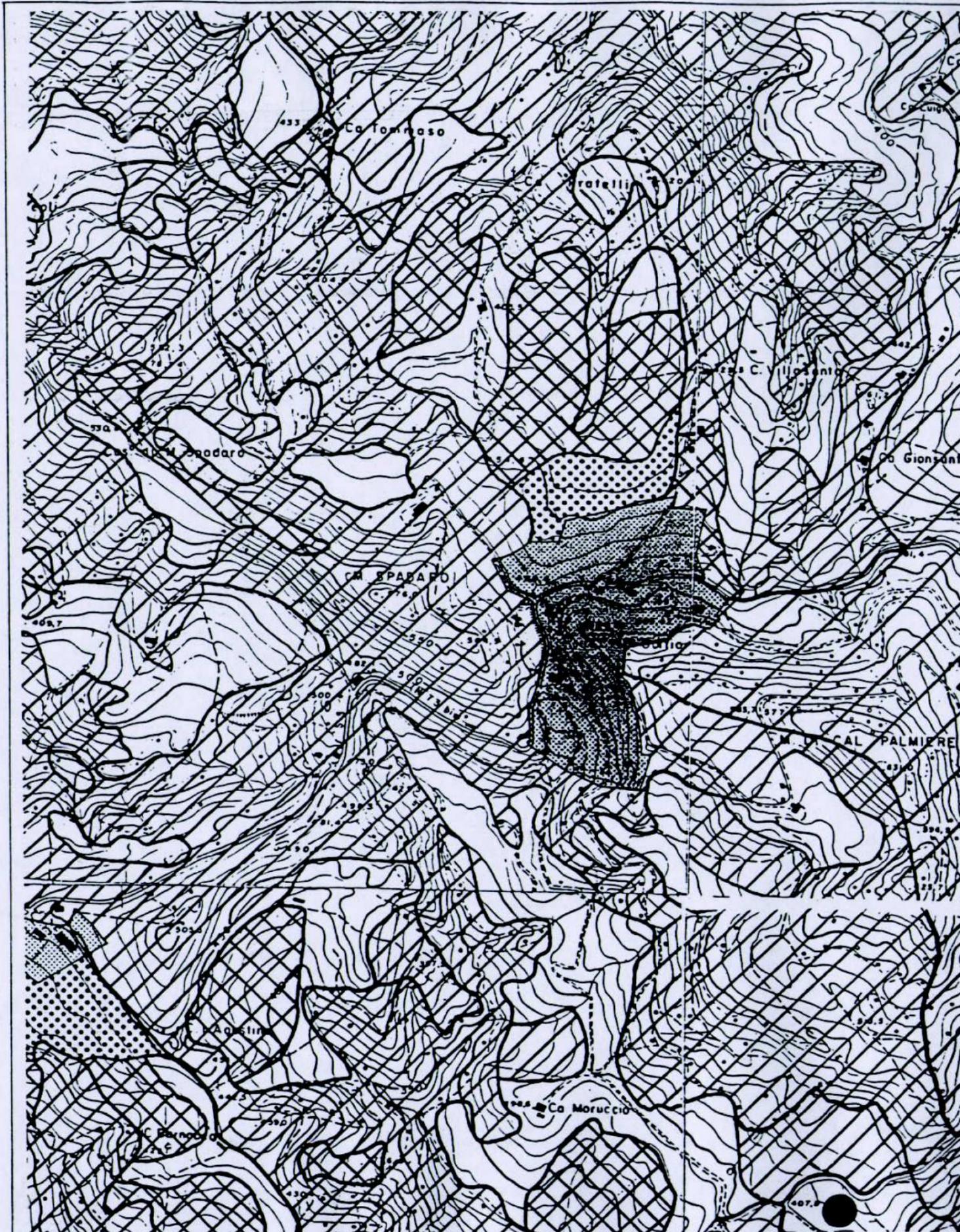
VISTA VERSO SUD



PROFILO A-B



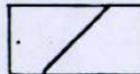
LETTURA DEL PAESAGGIO



LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

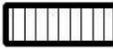
Aree di tutela orientata

-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

Montesoffio

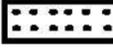
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:5.000



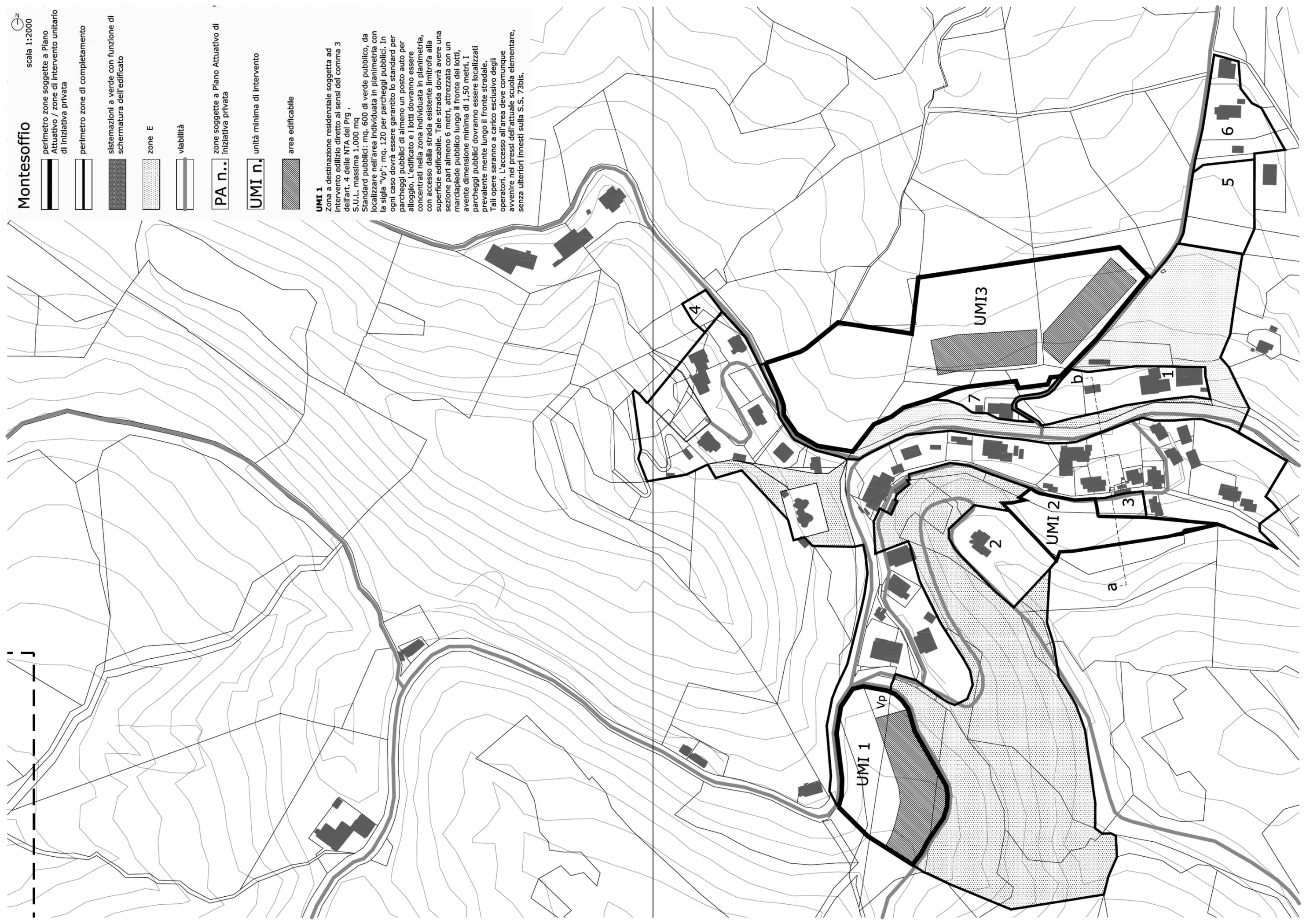
Montesoffio

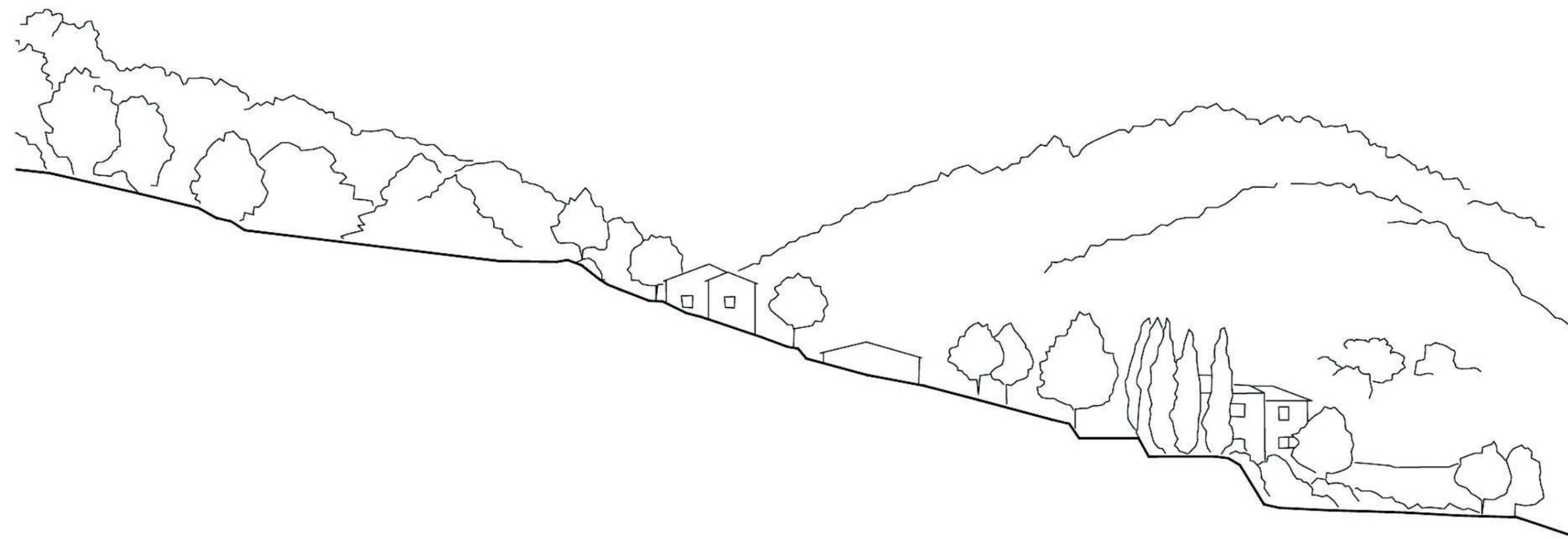
scala 1:2000

- perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
- perimetro zone di completamento
- sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
- zone E
- viabilità
- PA n..
- zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata
- UMI n.
- unità minima di intervento
- area edificabile

UMI 1

Zona a destinazione residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto ai sensi del comma 3 dell'art. 4 delle NTA del Prg .
S.U.L. massima 1.000 mq
Standard pubblici: mq. 600 di verde pubblico, da localizzare nell'area individuata in planimetria con la sigla "Vp"; mq. 120 per parcheggi pubblici. In ogni caso dovrà essere garantito lo standard per parcheggi pubblici di almeno un posto auto per alloggio. L'edificato e i lotti dovranno essere concentrati nella zona individuata in planimetria, con accesso dalla strada esistente limitrofa alla superficie edificabile. Tale strada dovrà avere una sezione pari almeno 6 metri, attrezzata con un marciapiede pubblico lungo il fronte dei lotti, avente dimensione minima di 1,50 metri. I parcheggi pubblici dovranno essere localizzati prevalentemente lungo il fronte stradale. Tali opere saranno a carico esclusivo degli operatori. L'accesso all'area deve comunque avvenire nei pressi dell'attuale scuola elementare, senza ulteriori innesti sulla S.S. 73bis.





UMI 2

Zona a destinazione residenziale soggetta ad Intervento edilizio diretto ai sensi del comma 3 dell'art. 4 delle NTA del Prg .

S.U.L. massima 600 mq

Standard pubblici 150 mq per parcheggi.

In ogni caso dovrà essere garantito lo standard per parcheggi pubblici di almeno un posto auto per alloggio. L'intervento unitario dovrà prevedere la cessione di una fascia di terreno profonda almeno m. 1,50 lungo via Montesoffio, per tutto il fronte della zona da destinare all'ampliamento della stessa via. Tali opere saranno a carico esclusivo degli operatori.

UMI 3

Valgono le norme della variante adottata con deliberazione C.C. n. 93 del 28.11.2008.

Prescrizioni zone di completamento

L'area indicata in planimetria con il n.1 (mapp. 185) può essere destinata alla residenza, previa eliminazione delle attività esistenti. In alternativa è consentito mantenere le attività esistenti nel rispetto dell'indice di zona, previo adeguamento alla normativa igienico-sanitaria. In entrambi i casi la densità edilizia prevista è di 0,8 mc/mq. Le quote di colmo delle coperture dovranno essere comunque inferiori alle corrispondenti quote della S.S. 73bls. Le altezze massime consentite sono: metri 4, nel caso di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti;

metri 6,50, nel caso di destinazioni residenziali.

L'accesso all'unità immobiliare dovrà essere realizzato esclusivamente dalla strada vicinale di Cà Pretelli. Gli spazi scoperti dovranno essere oggetto di uno specifico progetto del verde con funzione di schermatura e mitigazione ambientale.

Per l'edificio indicato in planimetria con il n.2 sono ammessi tutti gli interventi edilizi entro i limiti della SUL esistente.

Per il lotto indicato con il numero 3 l'edificazione è subordinata alla cessione di una fascia di terreno della profondità di m. 1,50 lungo il fronte di via Montesoffio per l'ampliamento della sede stradale. Tale opera sarà a carico esclusivo degli operatori.

Per il lotto indicato con il numero 4 è possibile la realizzazione di 200 mq di SUL nel rispetto delle norme di cui all'art. 1 e 8 delle norme generali del nucleo rurale.*

Nell'area indicata con il numero 5 è possibile realizzare 400 mq. di SUL a destinazione residenziale. L'edificazione è subordinata alla cessione di una fascia di terreno profonda almeno 2,50 metri lungo il fronte strada da destinare all'ampliamento della strada stessa . Le opere di ampliamento saranno a carico esclusivo degli operatori.*

Nell'area indicata con il numero 6 sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle volumetrie già edificate e con possibilità di ampliamento volumetrico fino al 20%*.

Nell'area indicata con il numero 7 sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle volumetrie già edificate e con possibilità di ampliamento volumetrico fino al 20%.

*Ulteriori specifiche tecniche per l'edificazione delle aree identificate dai numeri 4, 5, e 6 sono contenute nel parere n.2952/12 Prot.6524 della Provincia di Pesaro Urbino



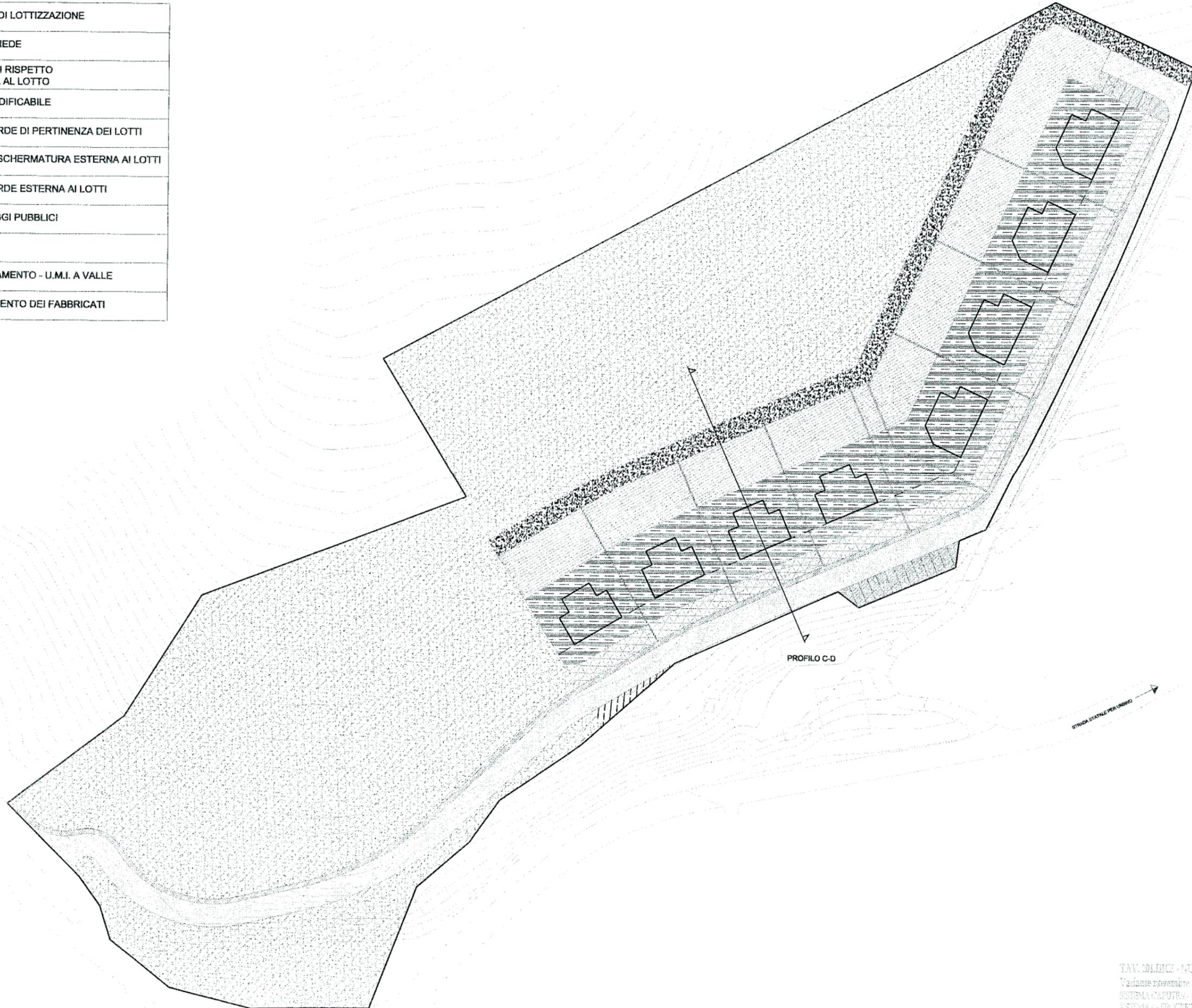
Per quanto riguarda l'edificio ricadente sul mappale 280 del foglio 236 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita la costruzione di un laboratorio artigianale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 02.04.2007 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 21.03.2006 (Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 02.04.2007. Tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive)

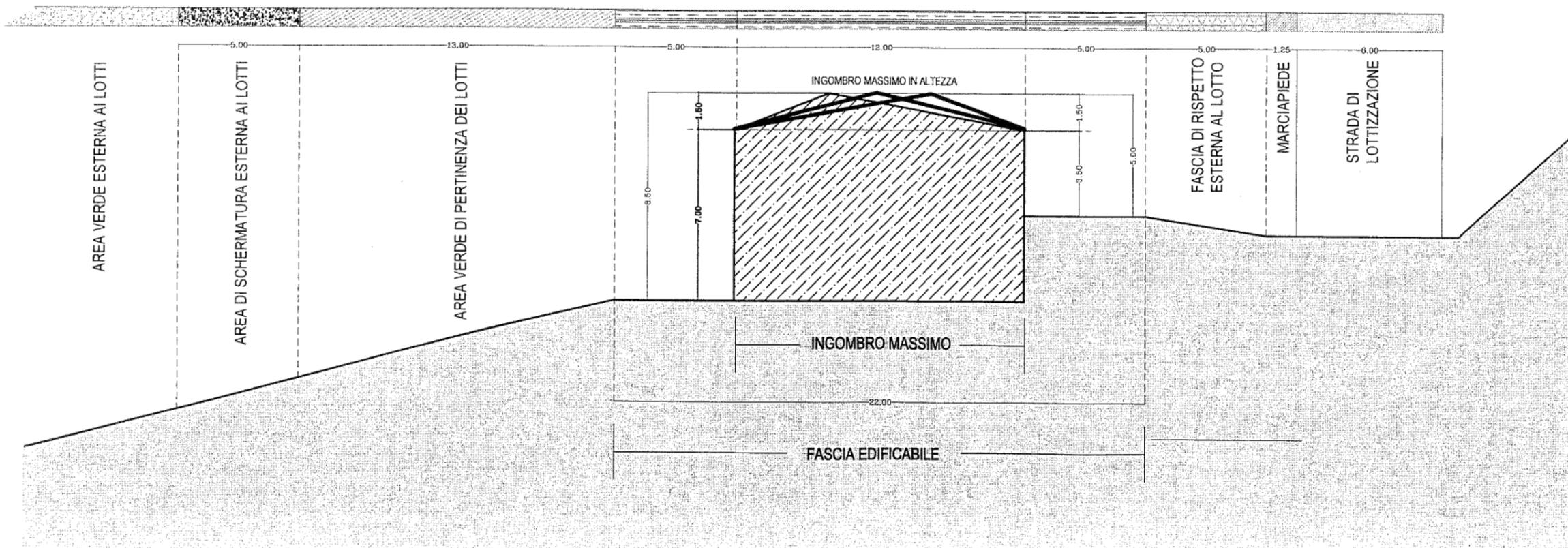
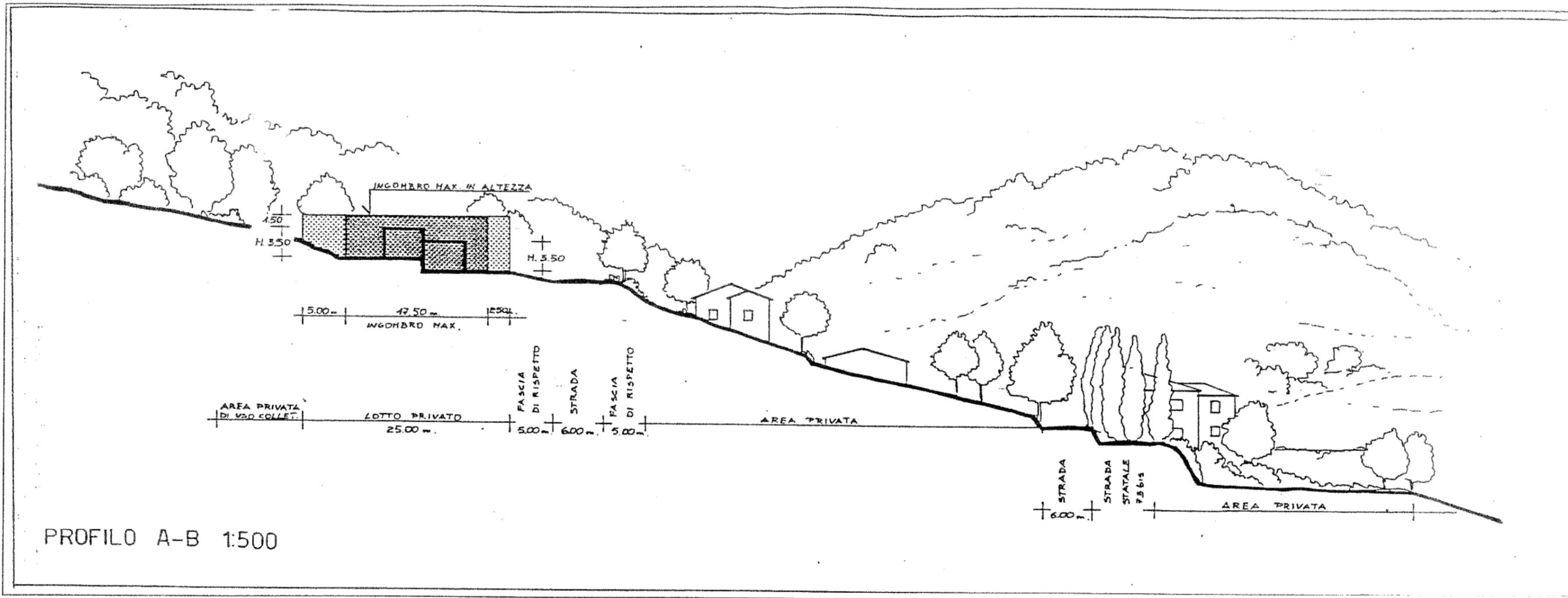
UMI 3*

- S.F.I mq 4500;
- S.U.L. mq 1600;
- Standard pubblici: mq 850, di cui mq 250 per parcheggi.
- Gli edifici dovranno avere una tipologia uni – bifamiliare isolata;
- Gli edifici dovranno essere posizionati a m 5,00 dal limite della fascia edificabile; la distanza minima fra gli edifici stessi dovrà essere pari a m 10,00 e dovrà inoltre essere rispettato l'allineamento riportato in planimetria;
- All'interno della fascia edificabile è consentita la realizzazione di recinzioni, elementi di schermatura ed arredo, patii non coperti, muri di sostegno, purché realizzati con caratteristiche formali omogenee e previsti all'interno del progetto unitario;
- I profili altimetrici dovranno garantire un limite per l'imposta delle coperture pari a +7,00 m a valle e +3,50 m a monte. L'ingombro massimo dovrà essere pari a +8,50 m a valle e +5,00 m a monte. Tali limiti in altezza sono da verificarsi in corrispondenza di ogni gradonatura dell'edificio, ortogonalmente alla massima pendenza.
- L'intervento edilizio dovrà comportare la schermatura, lato valle, con messa a dimora di opportune alberature, come indicato nella planimetria di progetto.

* Variante parziale al P.R.G. Approvata con Del. n. 24 del 22.04.2009

	STRADA DI LOTTIZZAZIONE
	MARCIAPIEDE
	FASCIA DI RISPETTO ESTERNA AL LOTTO
	FASCIA EDIFICABILE
	AREA VERDE DI PERTINENZA DEI LOTTI
	AREA DI SCHERMATURA ESTERNA AI LOTTI
	AREA VERDE ESTERNA AI LOTTI
	PARCHEGGI PUBBLICI
	FRAZIONAMENTO - U.M.I. A VALLE
	ALLINEAMENTO DEI FABBRICATI



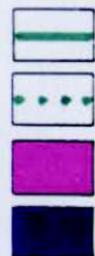


	STRADA DI LOTTIZZAZIONE
	MARCIAPIEDE
	FASCIA DI RISPETTO ESTERNA AL LOTTO
	FASCIA EDIFICABILE
	AREA VERDE DI PERTINENZA DEI LOTTI
	AREA DI SCHERMATURA ESTERNA AI LOTTI
	AREA VERDE ESTERNA AI LOTTI

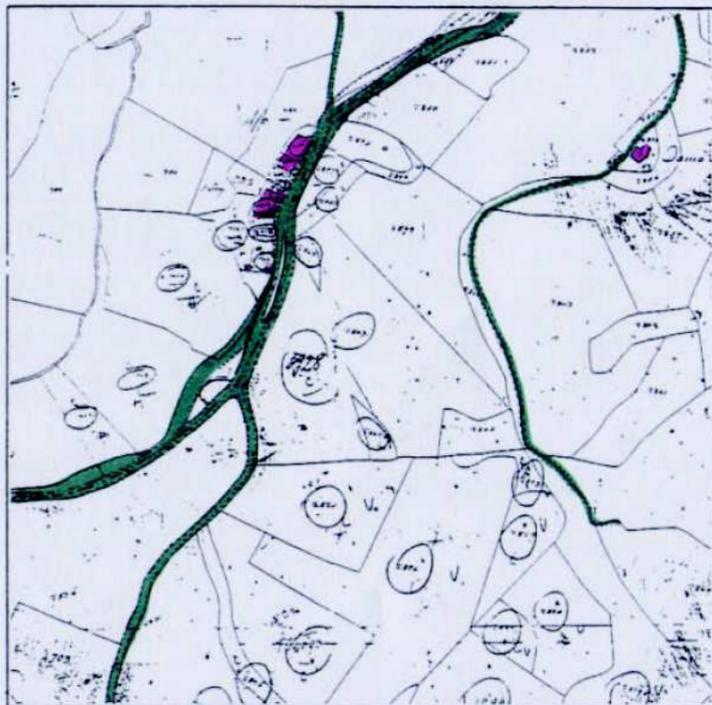


LEGENDA

- Viabilità anteriore al 1875
- Viabilità posteriore al 1875
- Edifici anteriori al 1875
- Edifici posteriori al 1875



CATASTO PONTIFICO scala 1:5000



MORFOLOGIA TERRITORIALE

- di valle
- di terrazzo
- di spalla
- di vetta
- di crinale

TIPOLOGIA URBANA

- a nuclei
- irregolare
- a fuso
- lineare
- radiale

PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

- edifici religiosi
- edifici difensivi
- edifici residenziali
- edifici produttivi
- manufatti infrastrutturali
- aree e manufatti archeologici

CATASTALE	IL TUFO	SISTEMA	4
Foglio N° 209 210 211 237		PROGRESSIVO	4.D
CARTA TECNICA REG. Sezione N° 279080			
TOPONIMO			

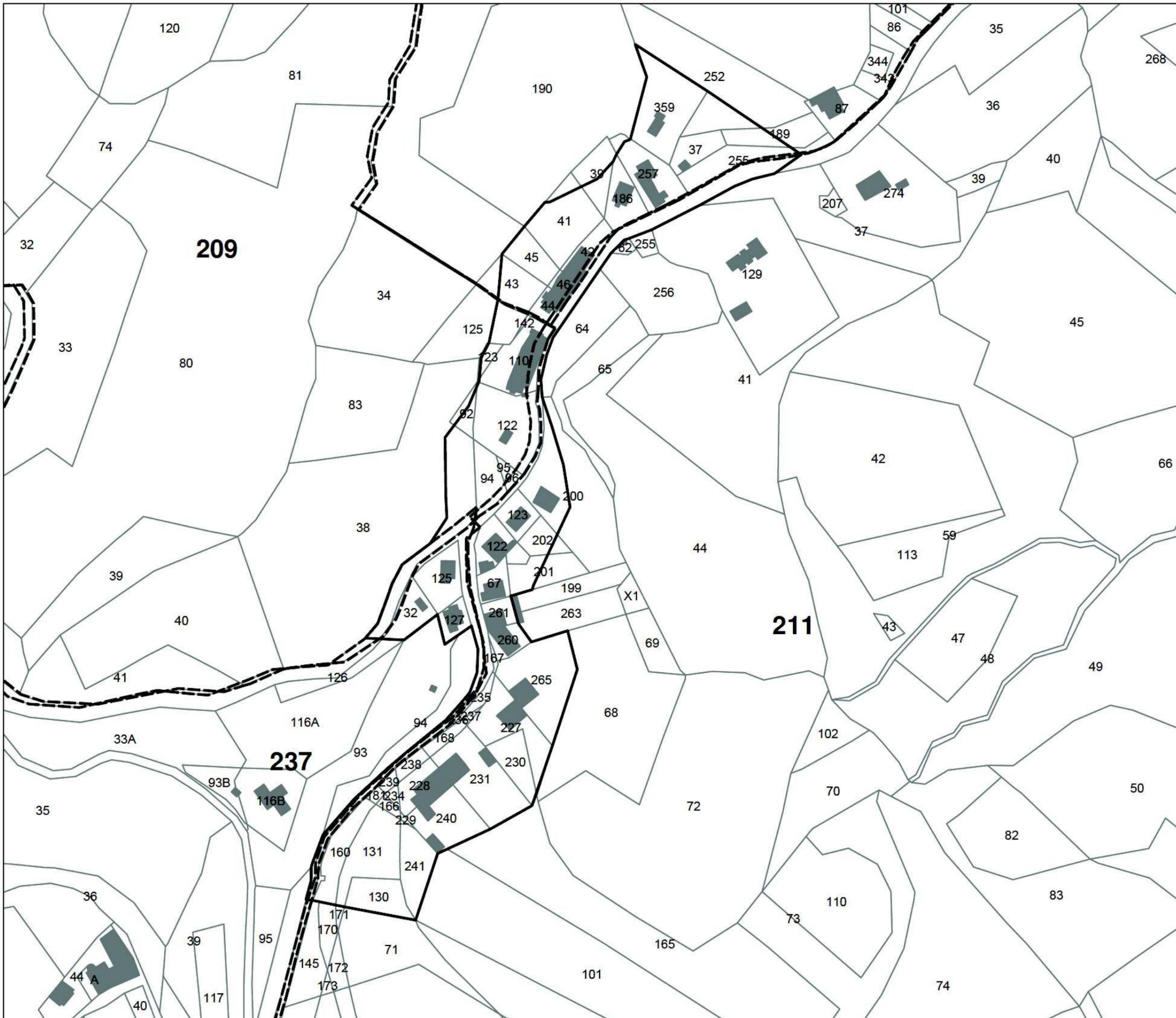


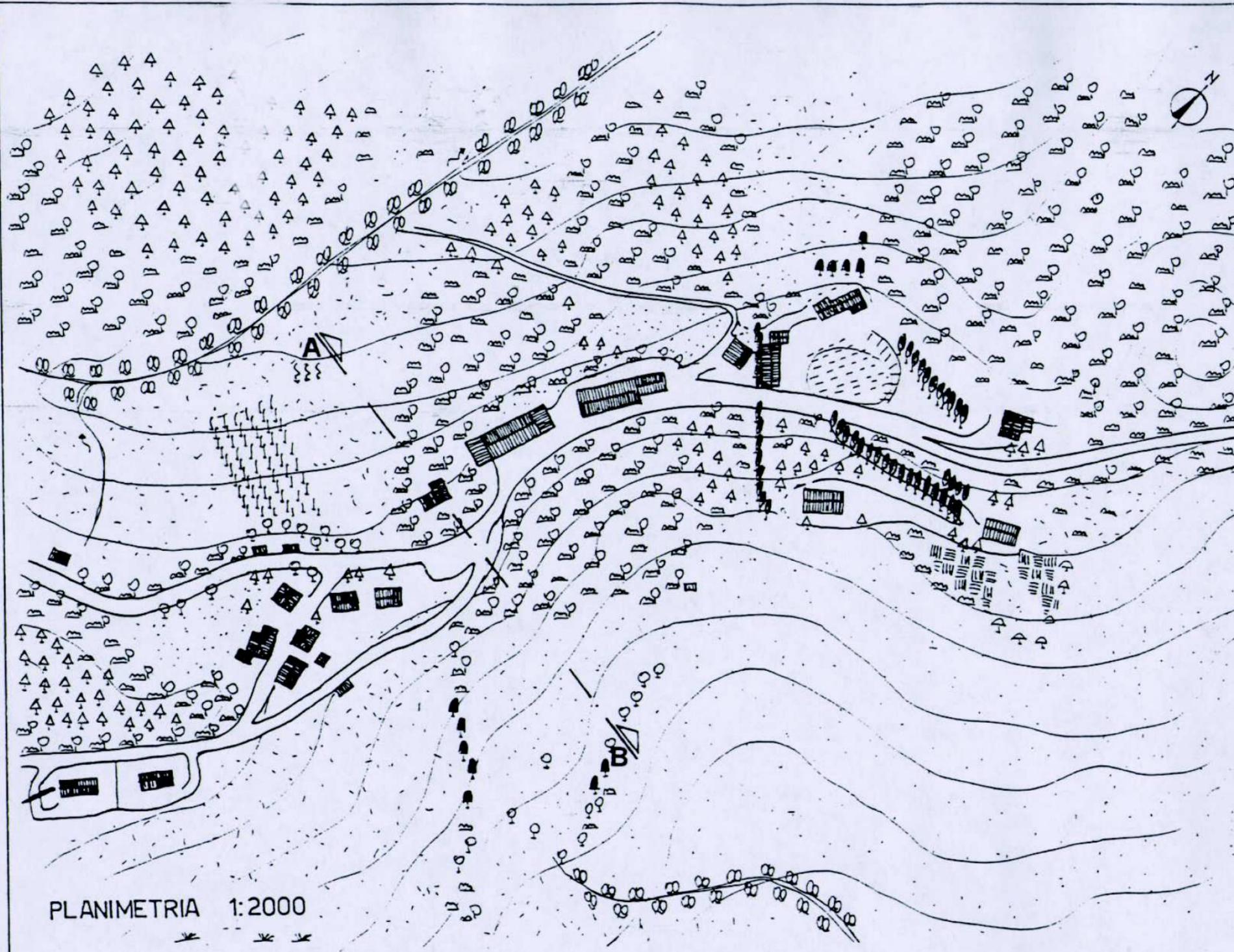
Il Tufo

Planimetria catastale

 Limite fogli catastali

Scala 1:2.000



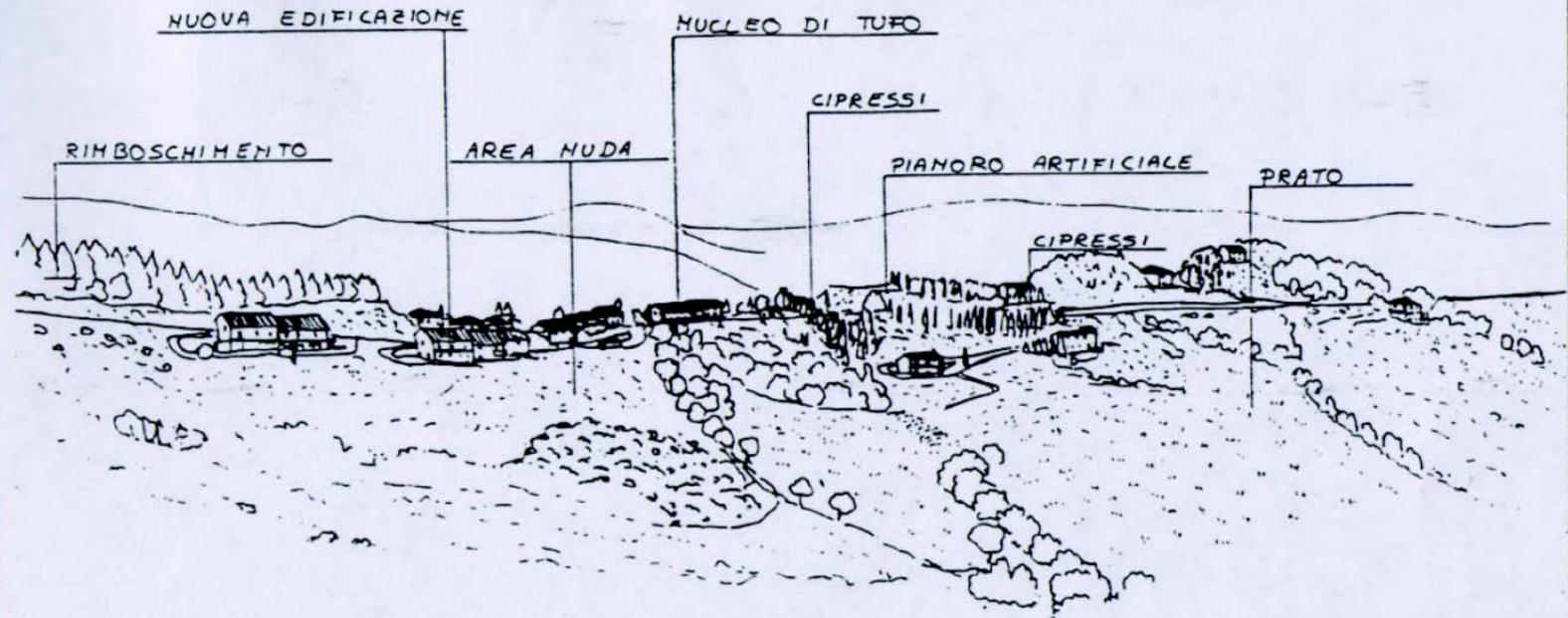


PLANIMETRIA 1:2000

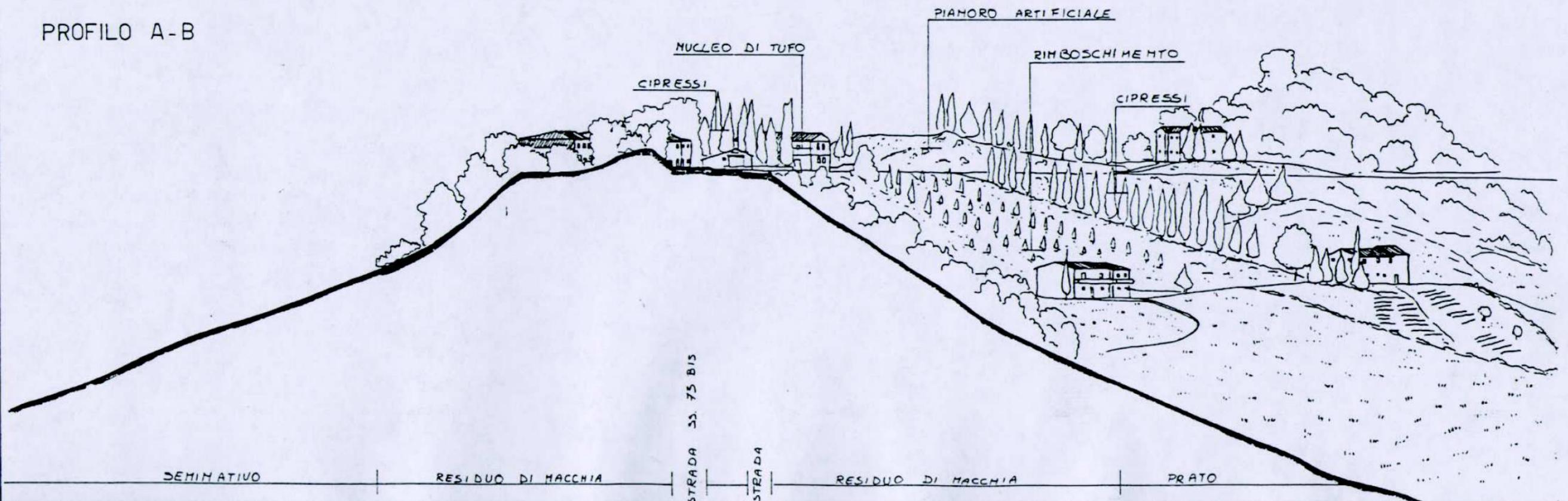
LEGENDA

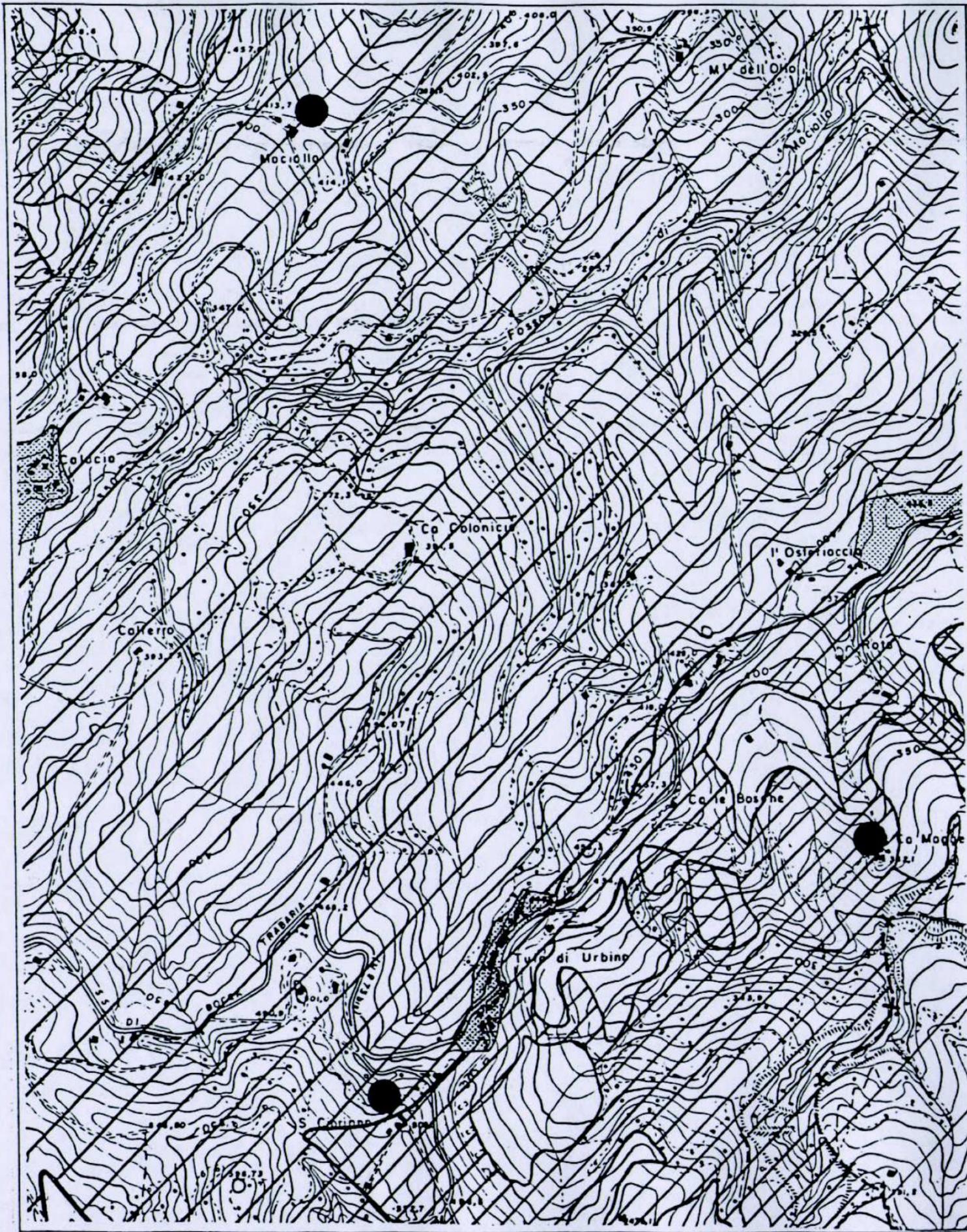
	Bosco ceduo		Prato
	Macchia		Area coltivata
	Macchia arbustiva		Orti
	Vegetazione riparia		Vivai
	Querce		Area nuda
	Pioppi		Erosione diffusa
	Cipressi		Piccoli smottamenti
	Conifere		Calanchi
	Ginestre		Scarpata artificiale
	Alberi altofusto		Pianoro artificiale
	Alberi da frutto		Gabbionata
	Olivi		Edilizia di tipo produttivo
	Viti		Elementi residui del paesaggio agr.

VISTA VERSO OVEST



PROFILO A-B

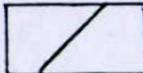
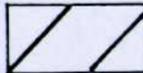




LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

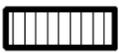
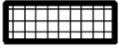
Aree di tutela orientata

-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

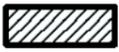
Il Tufo

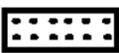
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



Il Tufo

scala 1:2000

- perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
- perimetro zone di completamento
- sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
- zone E
- viabilità

Prescrizioni zone di completamento

L'area individuata in planimetria con il n.1 è destinata a strutture ricettive.
Per gli edifici esistenti sono consentiti:
per gli edifici indicati con la lettera A, interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione;
per l'edificio indicato con la lettera B, interventi di risanamento conservativo dell'involucro edilizio.
E' possibile ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di un tetto massimo di SUL pari a 200 mq.
Nel caso degli Interventi sopra detti è necessario che gli spazi scoperti siano oggetto di uno specifico progetto del verde volto a mitigare l'impatto di tali edifici.

Per l'edificio indicato in planimetria con il n. 2 sono previsti interventi di risanamento conservativo. E' inoltre consentito l'incremento dell'altezza di 50 cm. al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie.

Per gli edifici indicati in planimetria con il n. 3 è consentito l'intervento di risanamento conservativo.

Per l'edificio indicato con il n. 4 è ammessa la sopraelevazione con le seguenti prescrizioni:
H. max lato strada m. 4,00;
verso valle deve essere rispettato l'allineamento con l'edificio vicino.*

Sull'area individuata con il n. 5 è ammessa l'edificazione a destinazione residenziale con una Superficie Utile Lorda prevista di 400 mq.
L'intervento dovrà prevedere tipi edilizi uni/bi familiari con non più di due piani fuori terra compresi eventuali seminterrati. Saranno a carico degli operatori tutte le opere di urbanizzazione compreso il prolungamento di via Tufo per tutto il fronte dei lotti.**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 30.04.2010 è stata approvata una variante parziale al PRG relativa all'area identificata al catasto al foglio 210 mappale 359.

**Ulteriori specifiche tecniche per l'edificazione dell'area sono contenute nel parere n.2952/12 Prot.6524 della Provincia di Pesaro Urbino

*Modifica introdotta in accoglimento della osservazione n. 149 GP 776/96 capo B.



P.R.G. DI URBINO 1994

TERZA PARTE : LINEE NORMATIVE

VARIANTE 2007

Argomento tavola :

C: NUCLEI RURALI

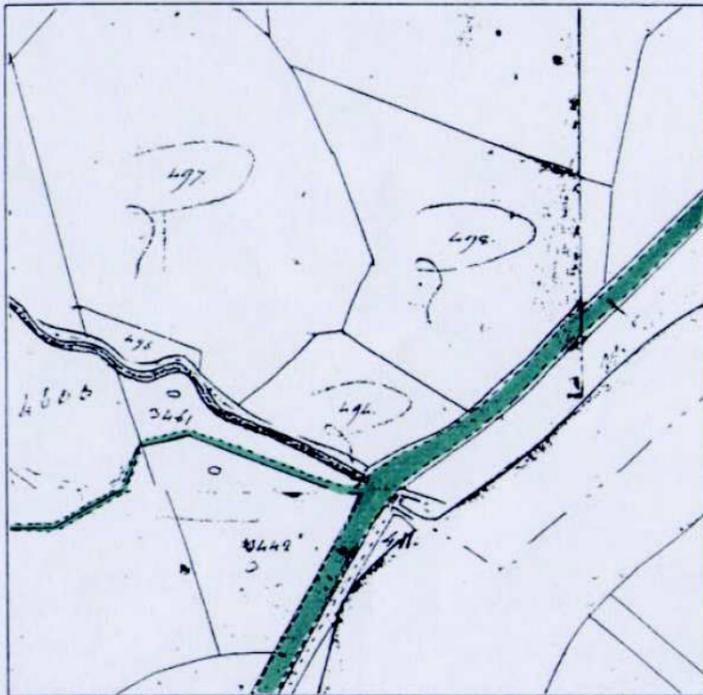
SISTEMA TRASANNI – SP423

scala : 1:2000/500

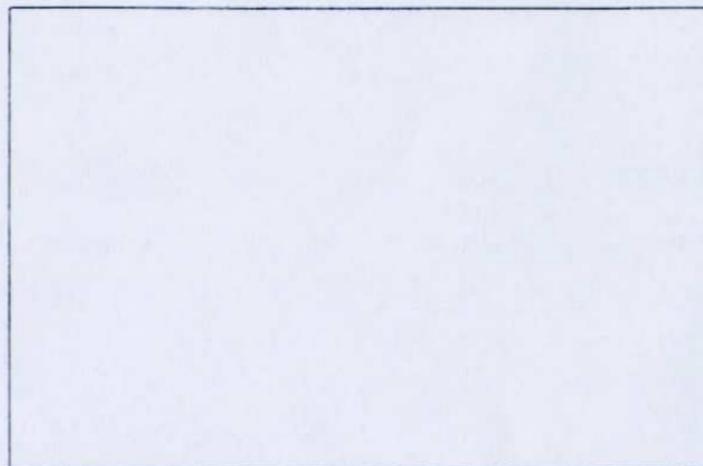
201.III
C8

LEGENDA	
Viabilità anteriore al 1875	
Viabilità posteriore al 1875	
Edifici anteriori al 1875	
Edifici posteriori al 1875	

CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000



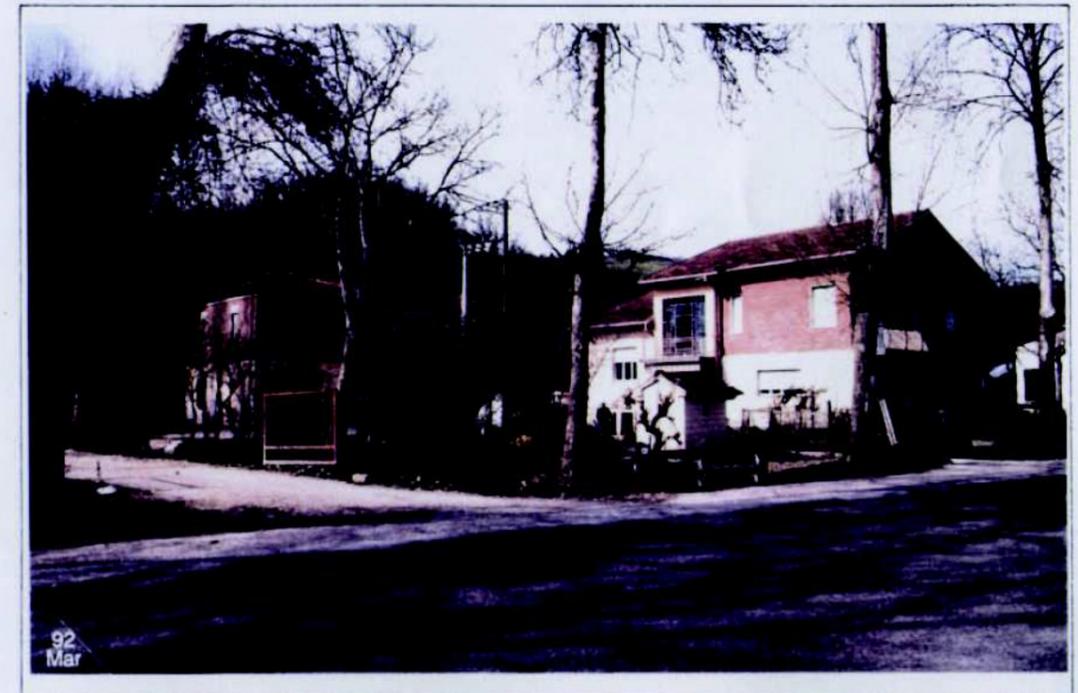
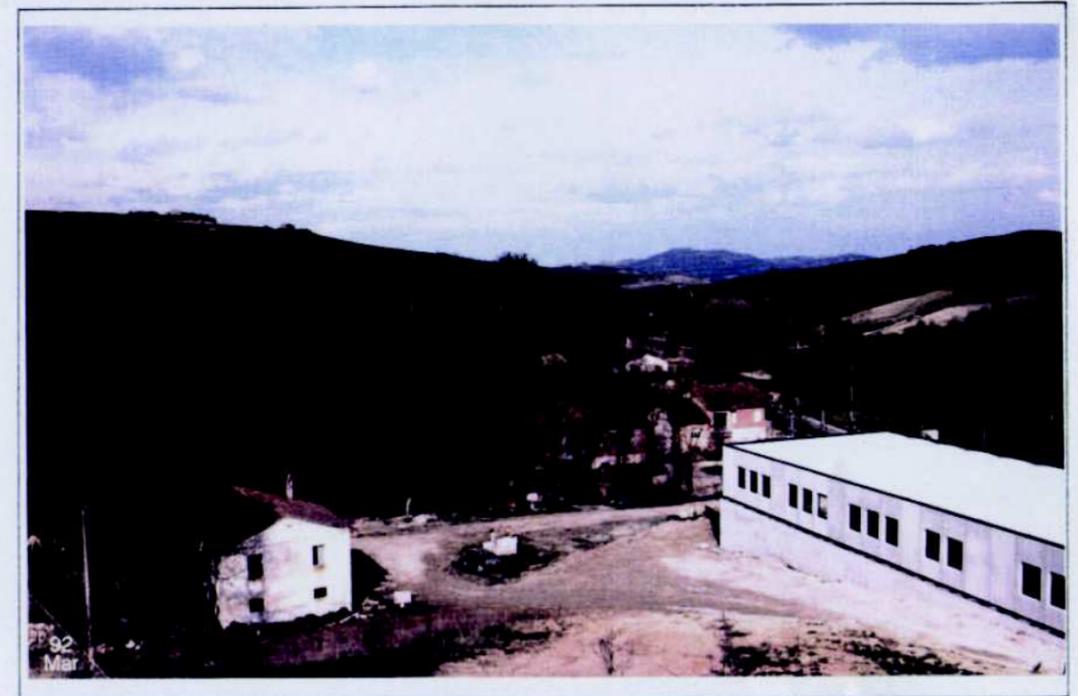
MORFOLOGIA TERRITORIALE	TIPOLOGIA URBANA
di valle	a nuclei
di terrazzo	irregolare
di spalla	a fuso
di vetta	lineare
di crinale	radiale



PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

- edifici religiosi
- edifici difensivi
- edifici residenziali
- edifici produttivi
- manufatti infrastrutturali
- aree e manufatti archeologici

CATASTALE	CA' BEATRICE	SISTEMA	7
Foglio N° 46 48 49			PROGRESSIVO
CARTA TECNICA REG. Sezione N° 280010		TOPONIMO	



Ca' Beatrice

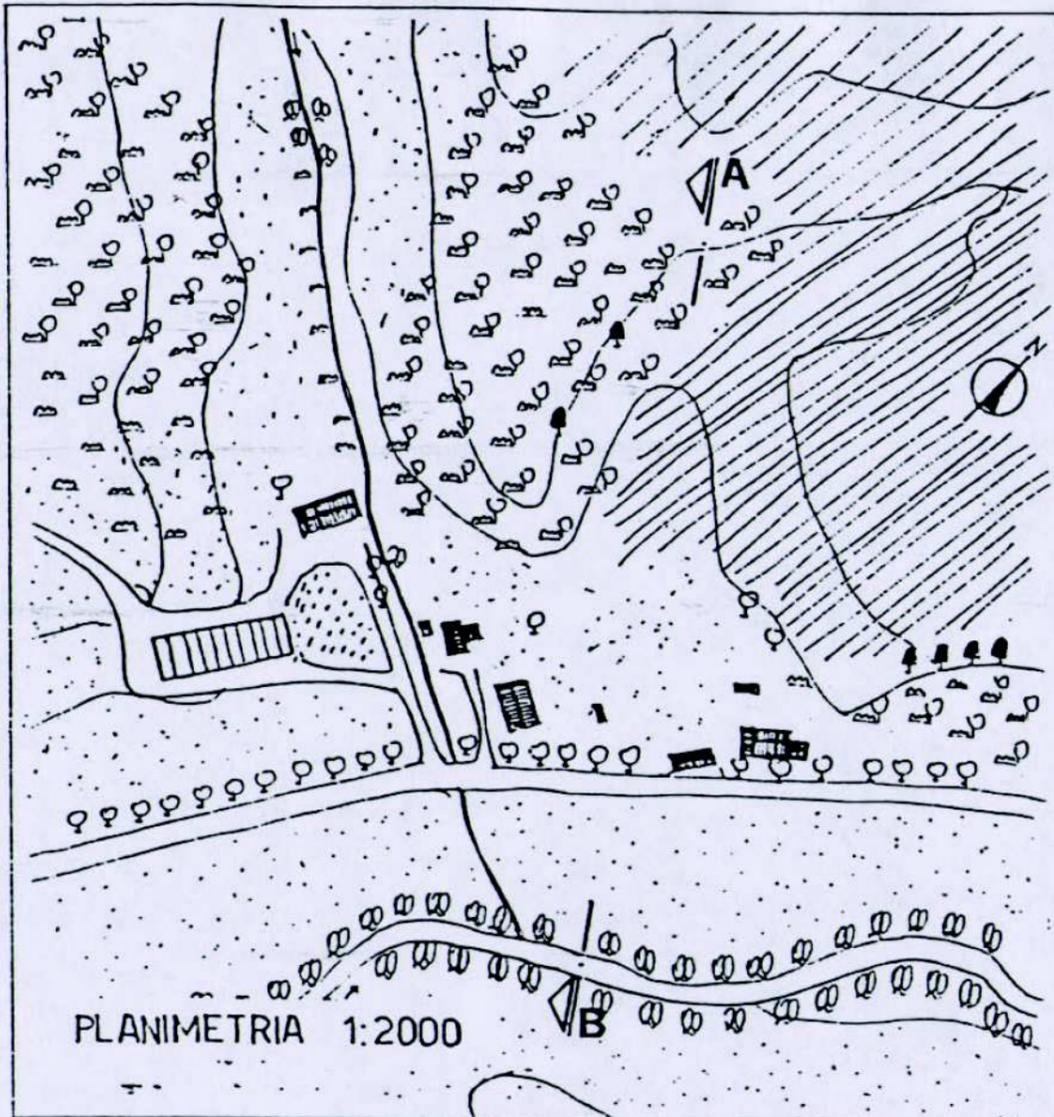
Planimetria catastale

 Limite fogli catastali

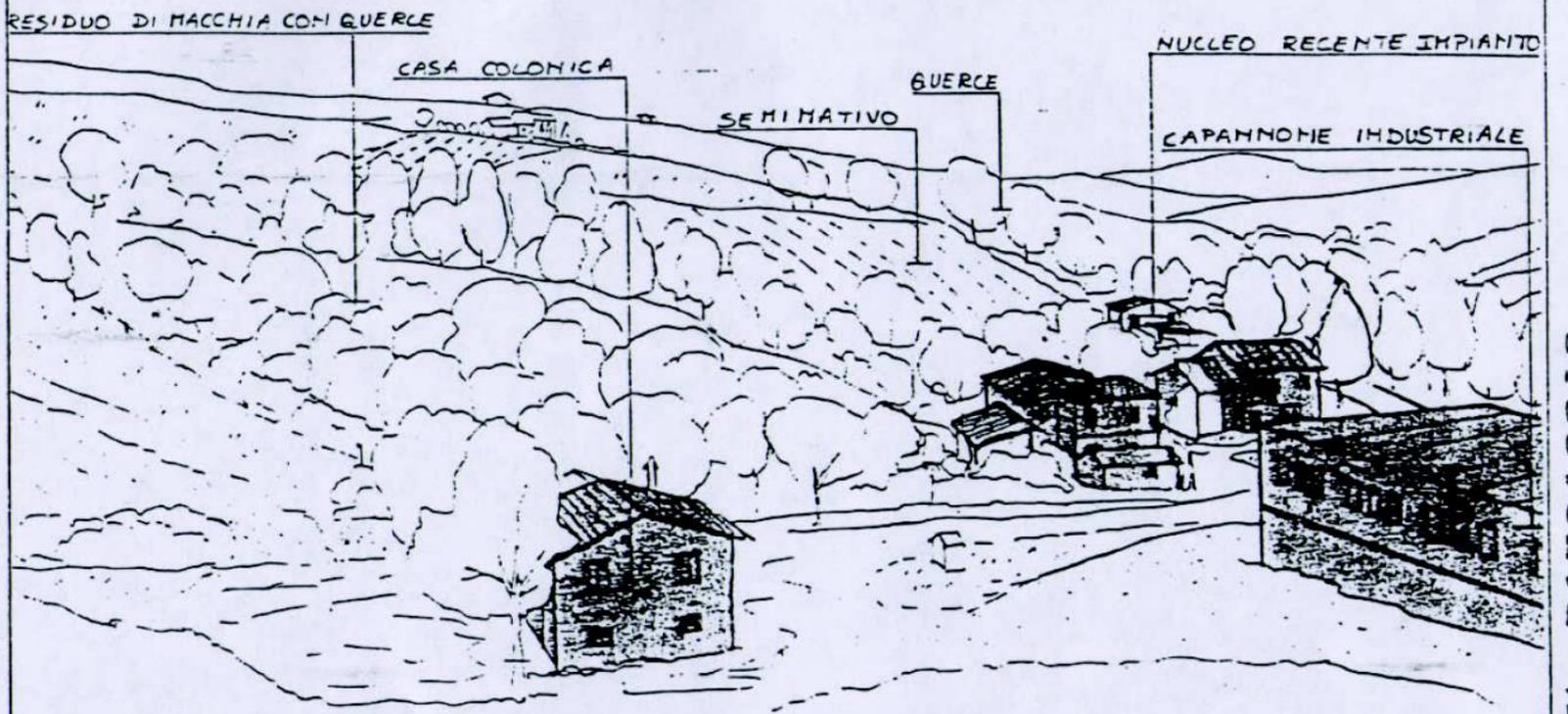


Scala 1:2.000

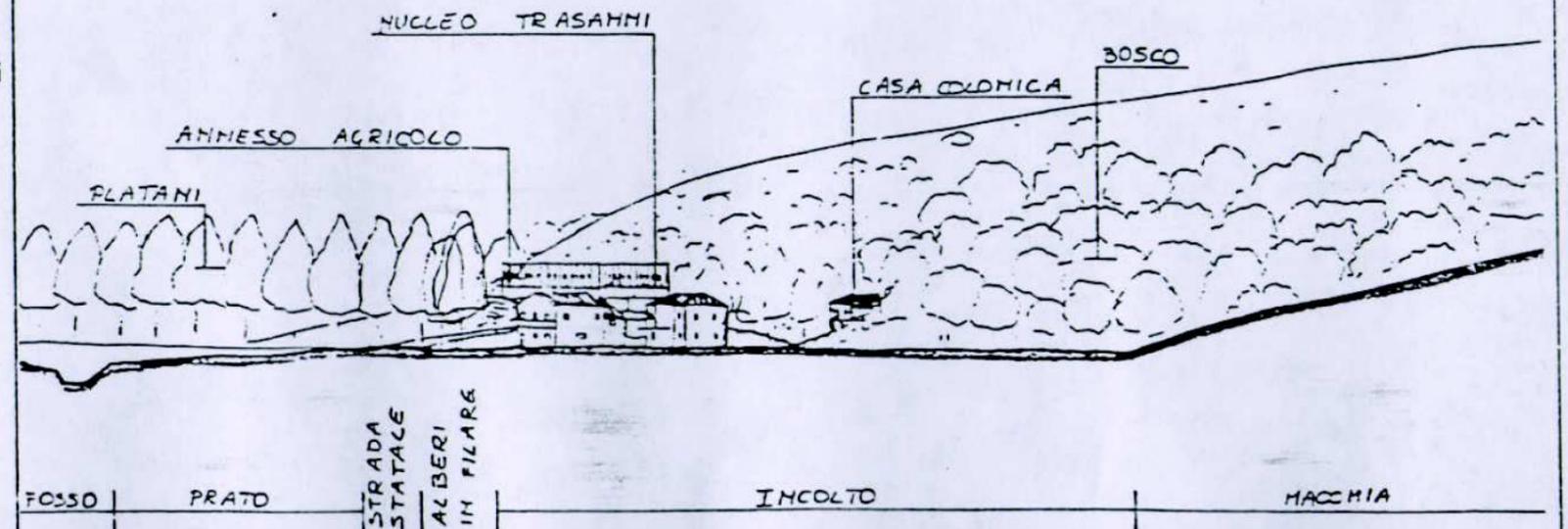




VISTA VERSO NORD



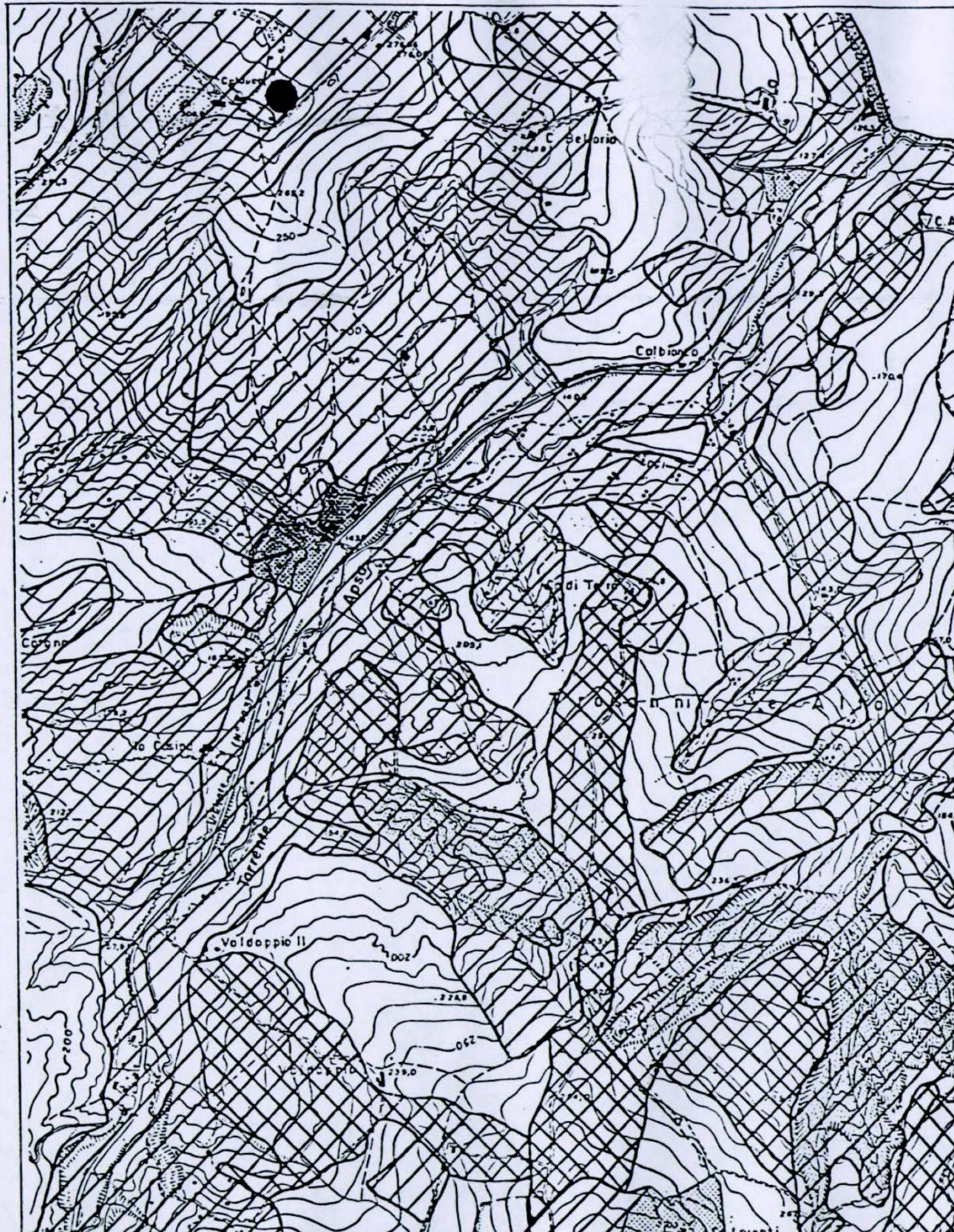
PROFILO A-B



LEGENDA

	Bosco ceduo		Alberi altofusto		Erosione diffusa
	Macchia		Alberi da frutto		Piccoli smottamenti
	Macchia arbustiva		Olivi		Calanchi
	Vegetazione riparia		Viti		Scarpata artificiale
	Querce		Prato		Pianoro artificiale
	Pioppi		Area coltivata		Gabbionata
	Cipressi		Orti		Edilizia di tipo produttivo
	Conifere		Vivai		Elementi residui del paesaggio agr.
	Ginestre		Area nuda		

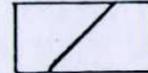
LETTURA DEL PAESAGGIO



LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

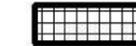
Aree di tutela orientata

-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

Ca' Beatrice

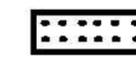
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



Ca' Beatrice

scala 1:2000

-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità

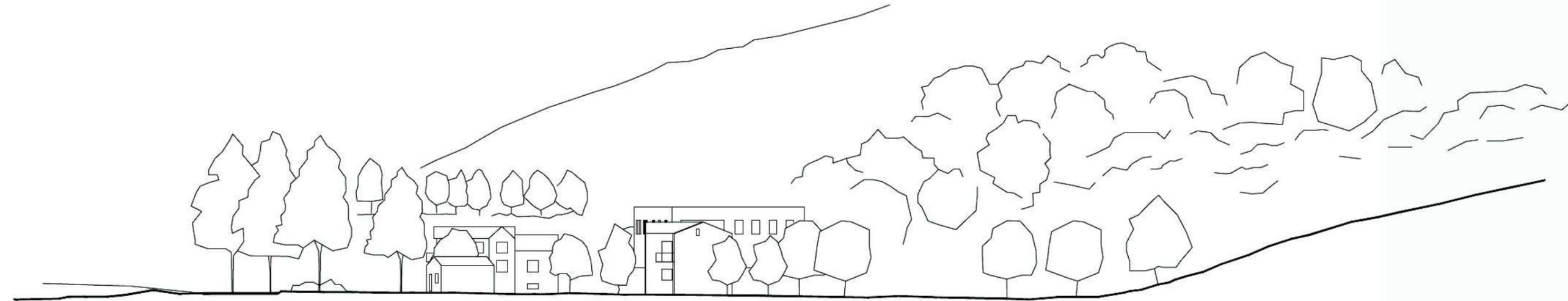
Prescrizioni zone di completamento

Per l'edificio indicato in planimetria con il n.1 è prescritto l'intervento di risanamento conservativo.

Nell'area indicata in planimetria con il n.2 sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dell'annesso agricolo esistente con possibilità di mutamento d'uso nei limiti della SUL esistente e purchè vengano dimostrate le dotazioni di standard previste dalla legge. La tinteggiatura dovrà essere realizzata mediante l'uso di colorazioni dai toni delle terre naturali. Sul fronte prospiciente la strada provinciale dovranno essere previste opportune sistemazioni a verde con funzione di schermatura.

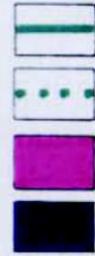
Lungo la strada provinciale urbinata 423 si prescrive la realizzazione di sistemazioni a verde con funzione di integrazione delle alberature esistenti e di schermatura dell'edificato. Sul lato nord ovest dovrà essere prevista un'ideale schermatura che consenta la connessione con la limitrofa vegetazione di macchia.





LEGENDA

- Viabilità anteriore al 1875
- Viabilità posteriore al 1875
- Edifici anteriori al 1875
- Edifici posteriori al 1875



CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000



MORFOLOGIA TERRITORIALE

- di valle
- di terrazzo
- di spalla
- di vetta
- di crinale

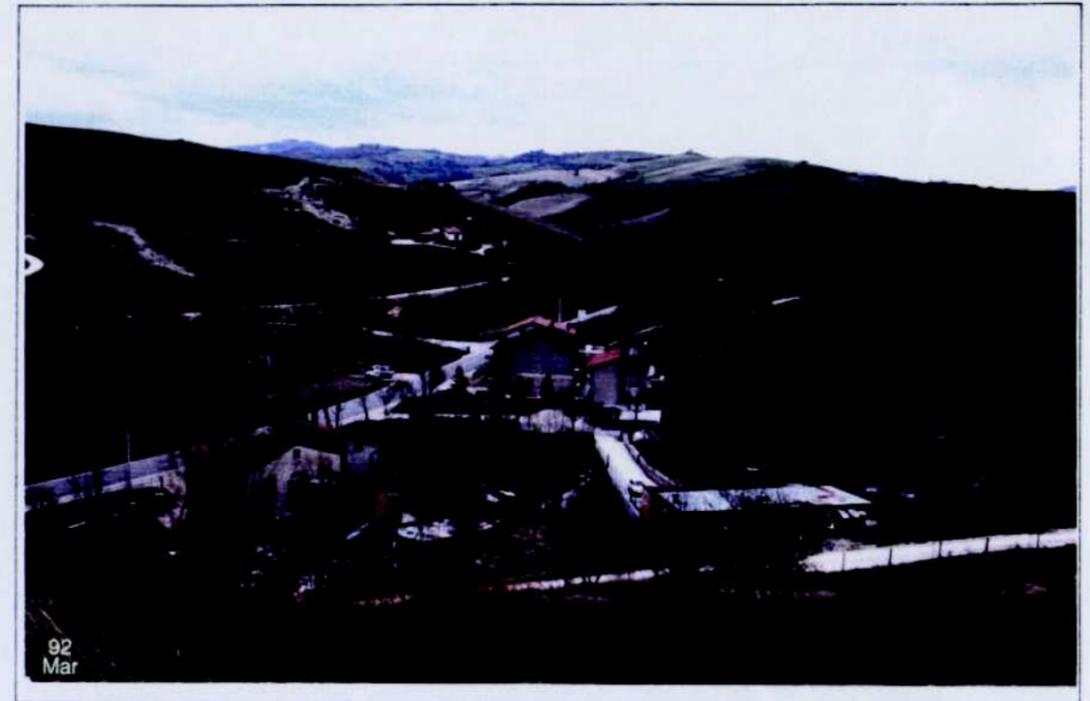
TIPOLOGIA URBANA

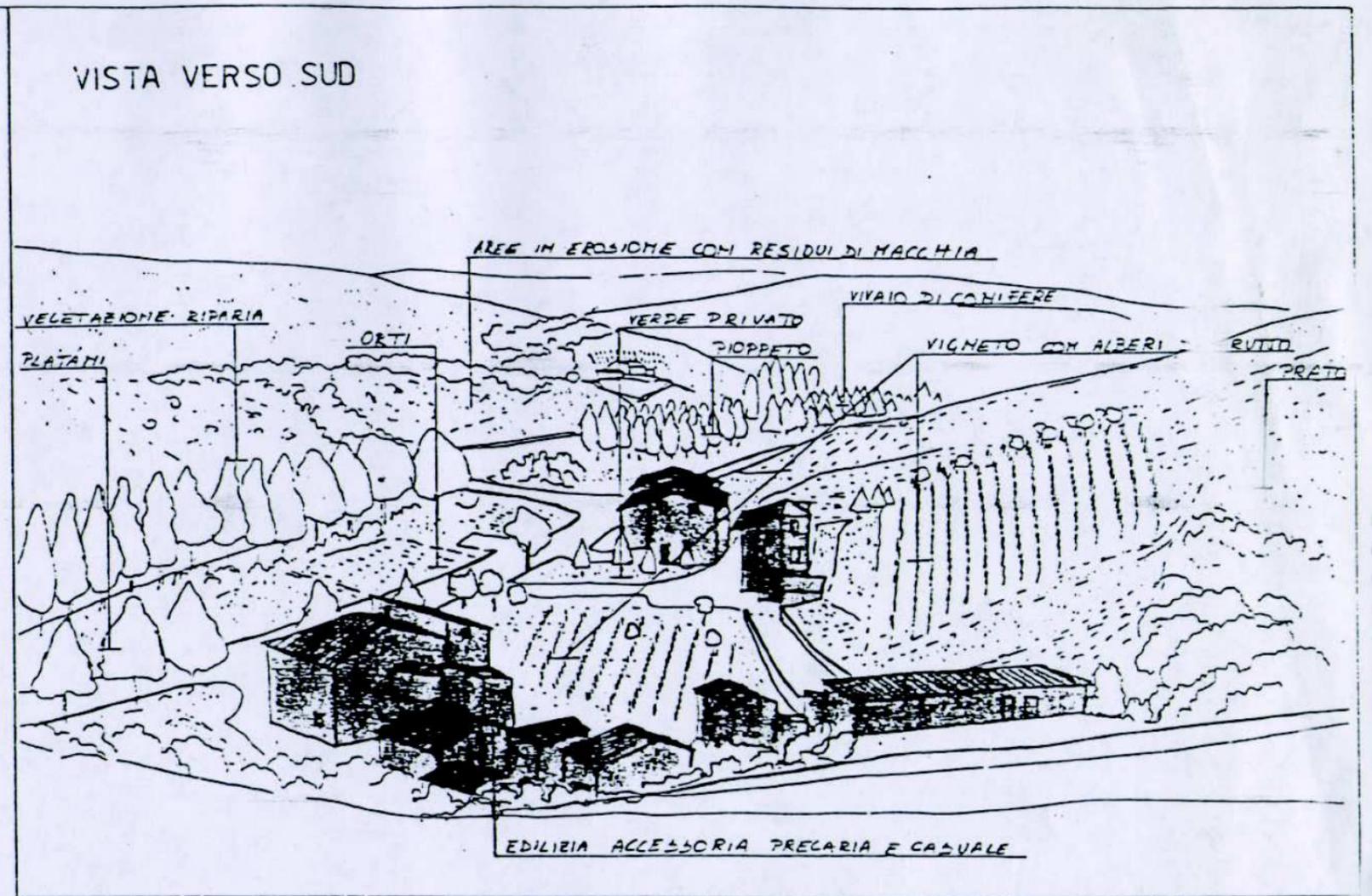
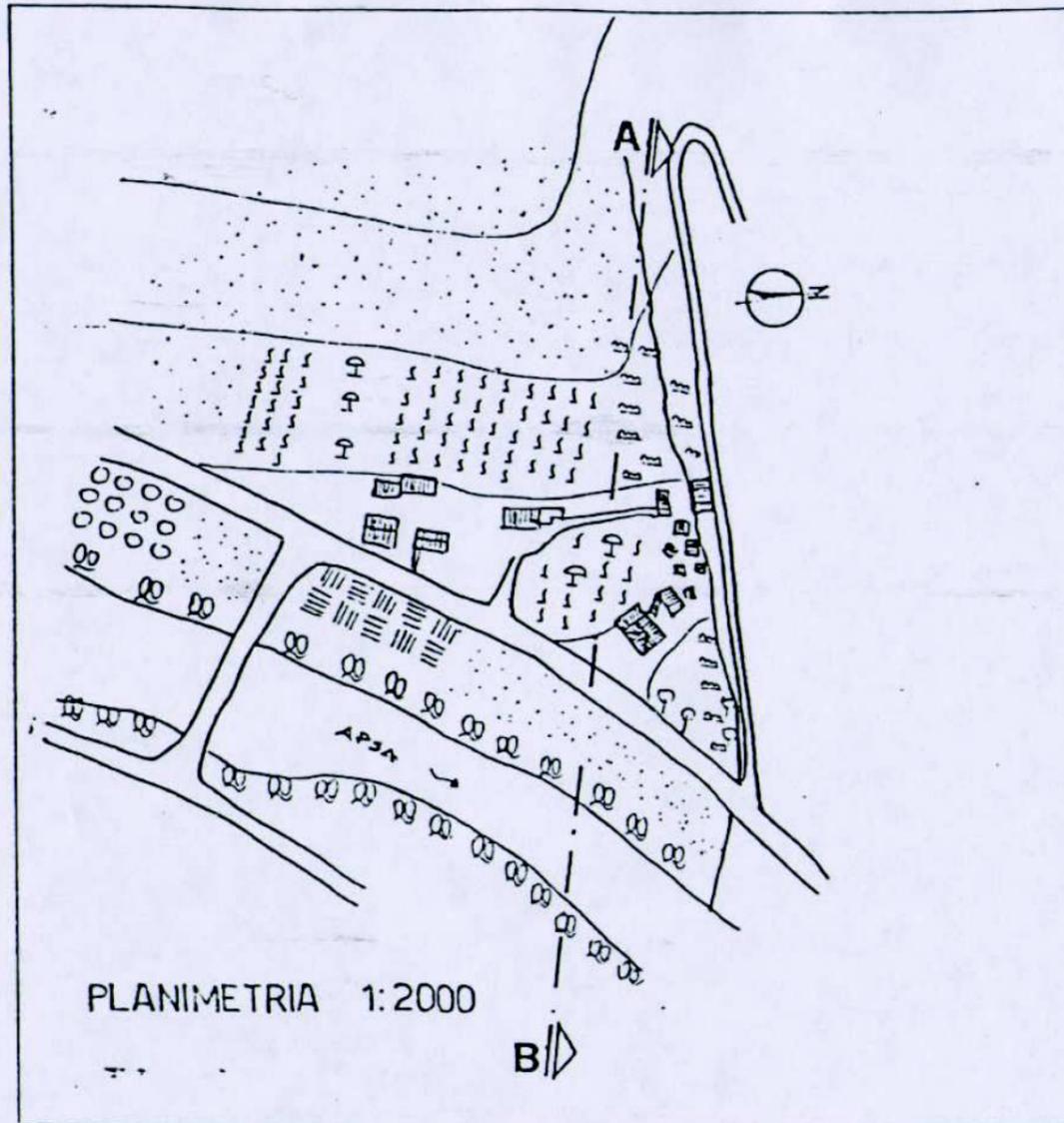
- a nuclei
- irregolare
- a fuso
- lineare
- radiale

PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

- edifici religiosi
- edifici difensivi
- edifici residenziali
- edifici produttivi
- manufatti infrastrutturali
- aree e manufatti archeologici

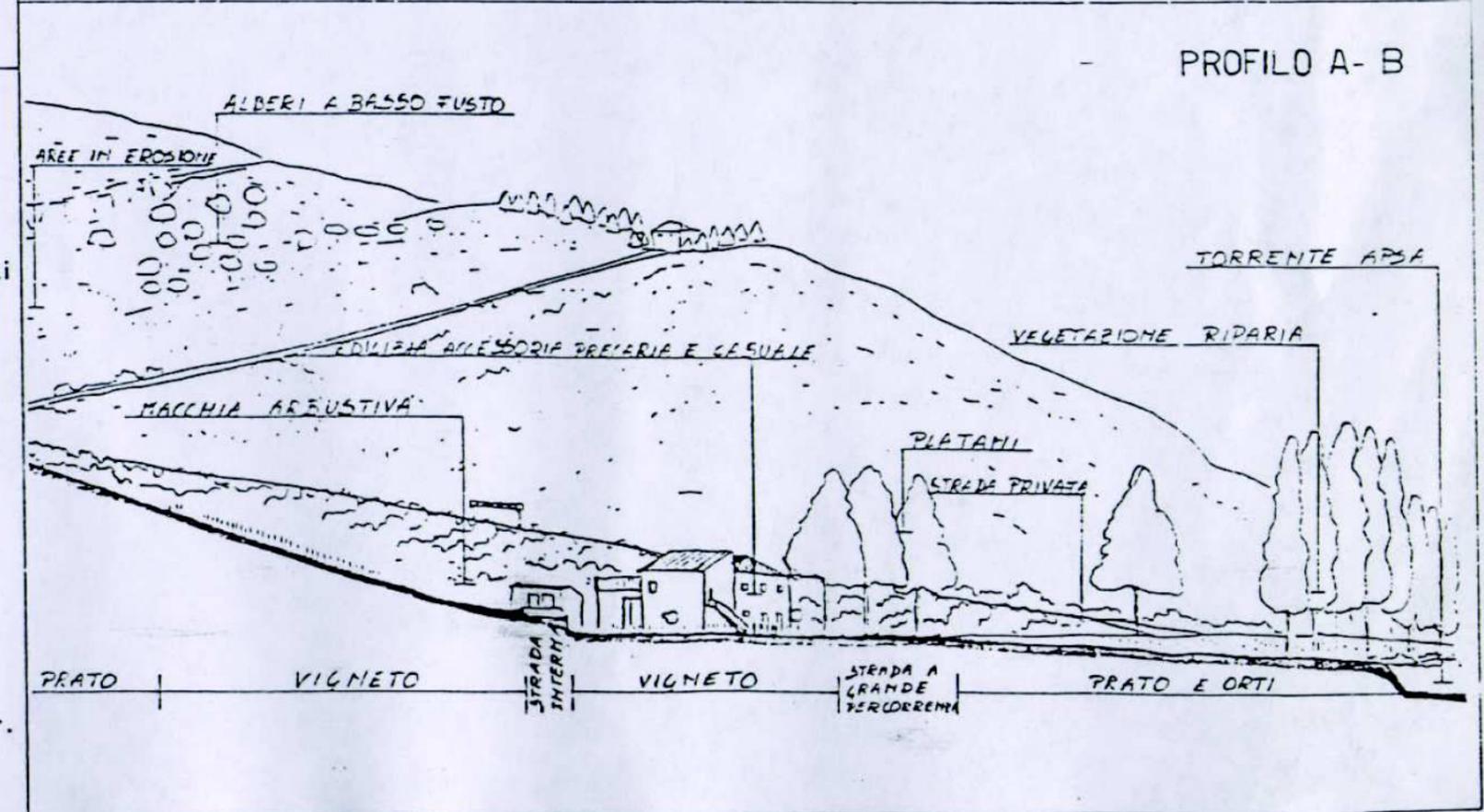
CATASTALE		L'ARMELLINA	SISTEMA	7
Foglio N°	47 50		PROGRESSIVO	7.B
CARTA TECNICA REG.				
Sezione N°	280010	TOPONIMO		



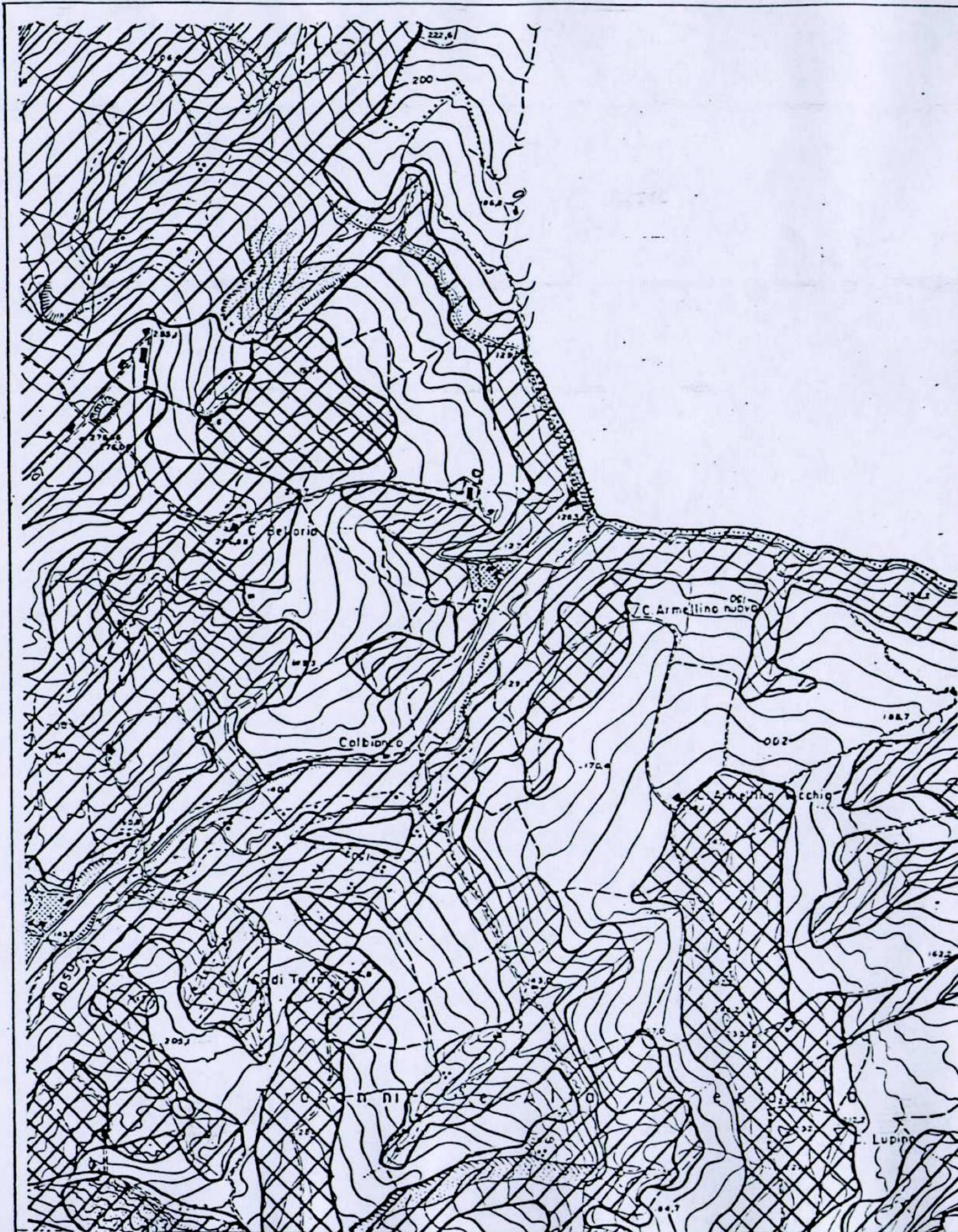


LEGENDA

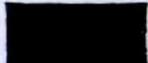
	Bosco ceduo		Alberi altofusto		Erosione diffusa
	Macchia		Alberi da frutto		Piccoli smottamenti
	Macchia arbustiva		Olivi		Calanchi
	Vegetazione riparia		Viti		Scarpata artificiale
	Querce		Prato		Pianoro artificiale
	Pioppi		Area coltivata		Gabbionata
	Cipressi		Orti		Edilizia di tipo produttivo
	Conifere		Vivai		Elementi residui del paesaggio agr.
	Ginestre		Area nuda		



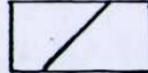
LETTURA DEL PAESAGGIO



LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

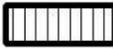
Aree di tutela orientata

-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

L'Armellina

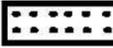
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



L'Armellina

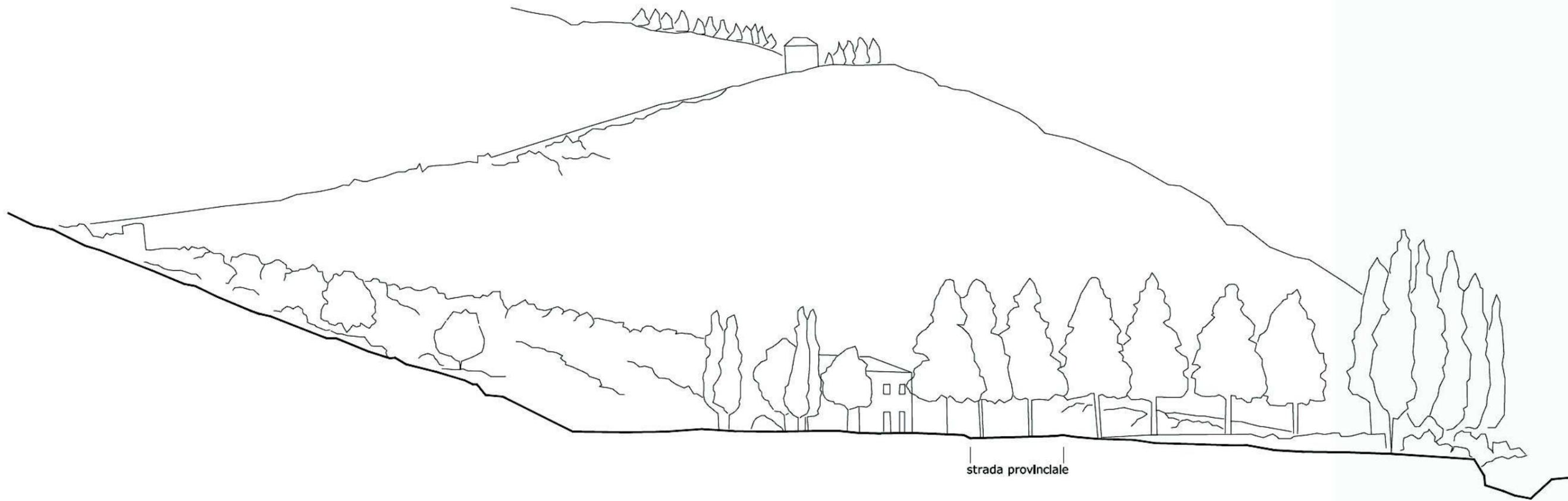
scala 1:2000

-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni zone di completamento

Lungo la strada provinciale urbinata 423 si prescrive la realizzazione di sistemazioni a verde con funzione di integrazione delle alberature esistenti e di schermatura dell'edificato.





P.R.G. DI URBINO 1994

TERZA PARTE : LINEE NORMATIVE

VARIANTE 2007

Argomento tavola :

C: NUCLEI RURALI

SISTEMA SANT'EGIDIO

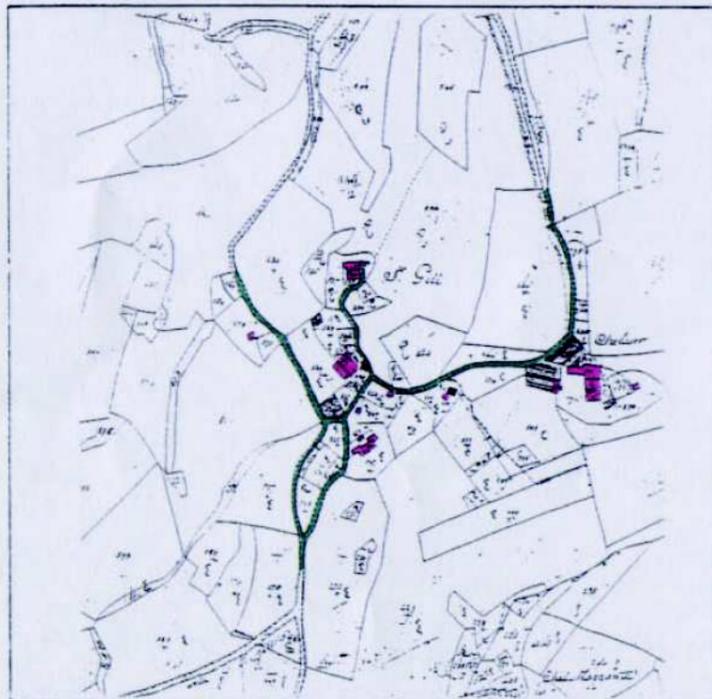
scala : 1:2000/500

201.III
C9

LEGENDA

- Viabilità anteriore al 1875 
- Viabilità posteriore al 1875 
- Edifici anteriori al 1875 
- Edifici posteriori al 1875 

CATASTO PONTIFICO scala 1:5000



MORFOLOGIA TERRITORIALE

-  di valle
-  di terrazzo
-  di spalla
-  di vetta
-  di crinale

TIPOLOGIA URBANA

-  a nuclei
-  irregolare
-  a fuso
-  lineare
-  radiale

PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

-  edifici religiosi
-  edifici difensivi
-  edifici residenziali
-  edifici produttivi
-  manufatti infrastrutturali
-  aree e manufatti archeologici

CATASTALE		S. EGIDIO	SISTEMA	8
Foglio N°	86 87		PROGRESSIVO	8.A
CARTA TECNICA REG.		TOPONIMO		
Sezione N°	280010			



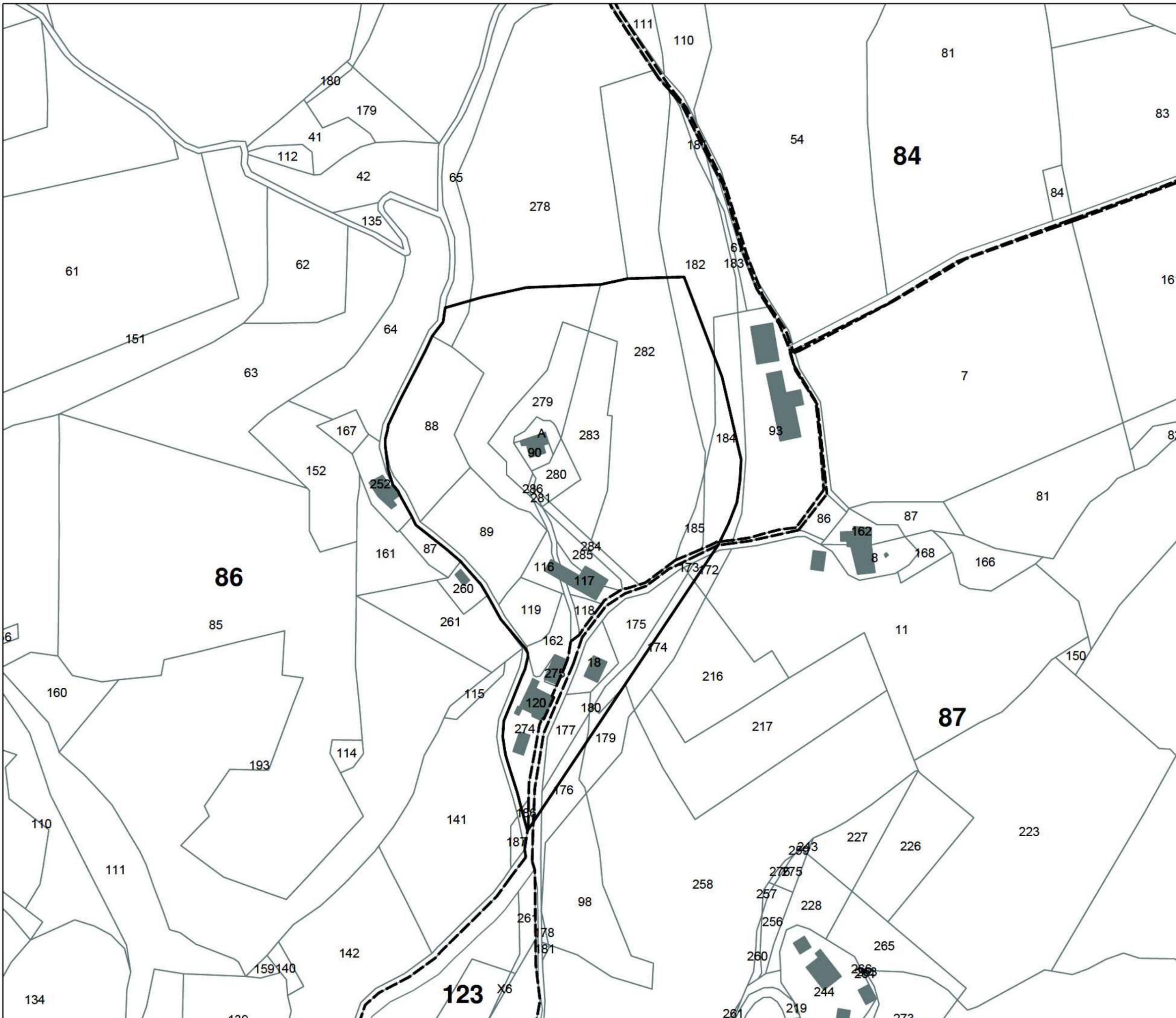
S. Egidio

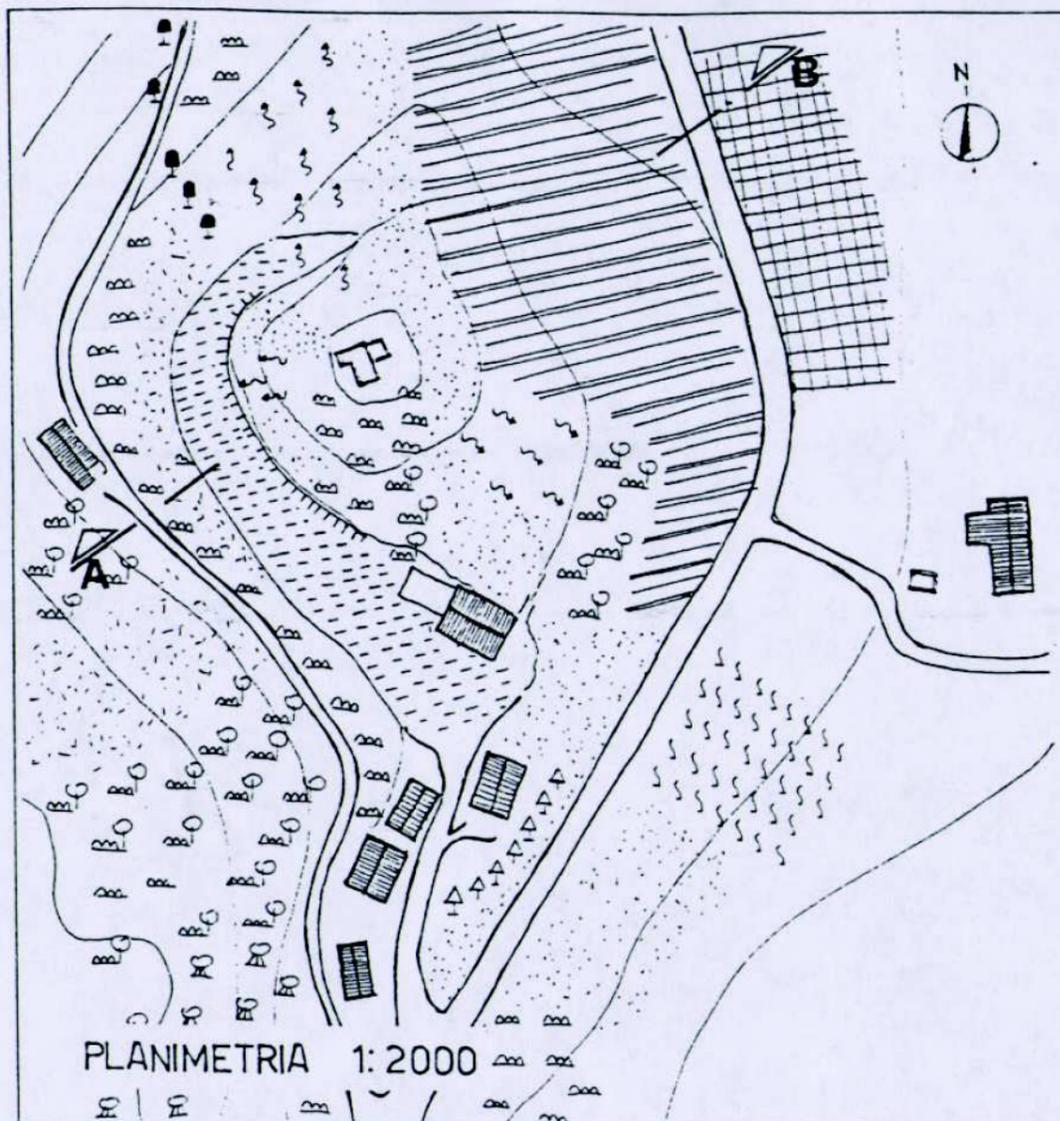
Planimetria catastale

 Limite fogli catastali

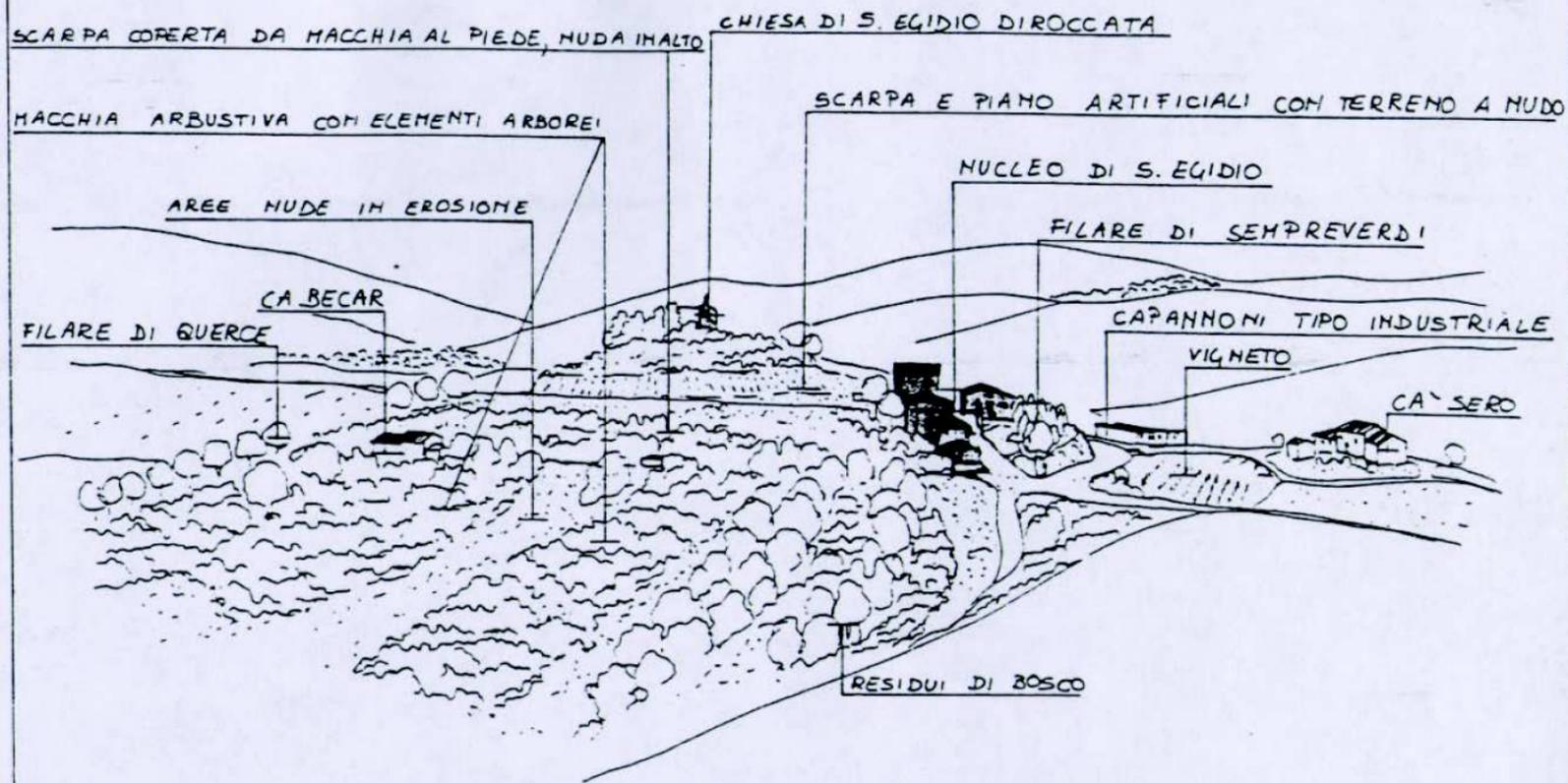


Scala 1:2.000

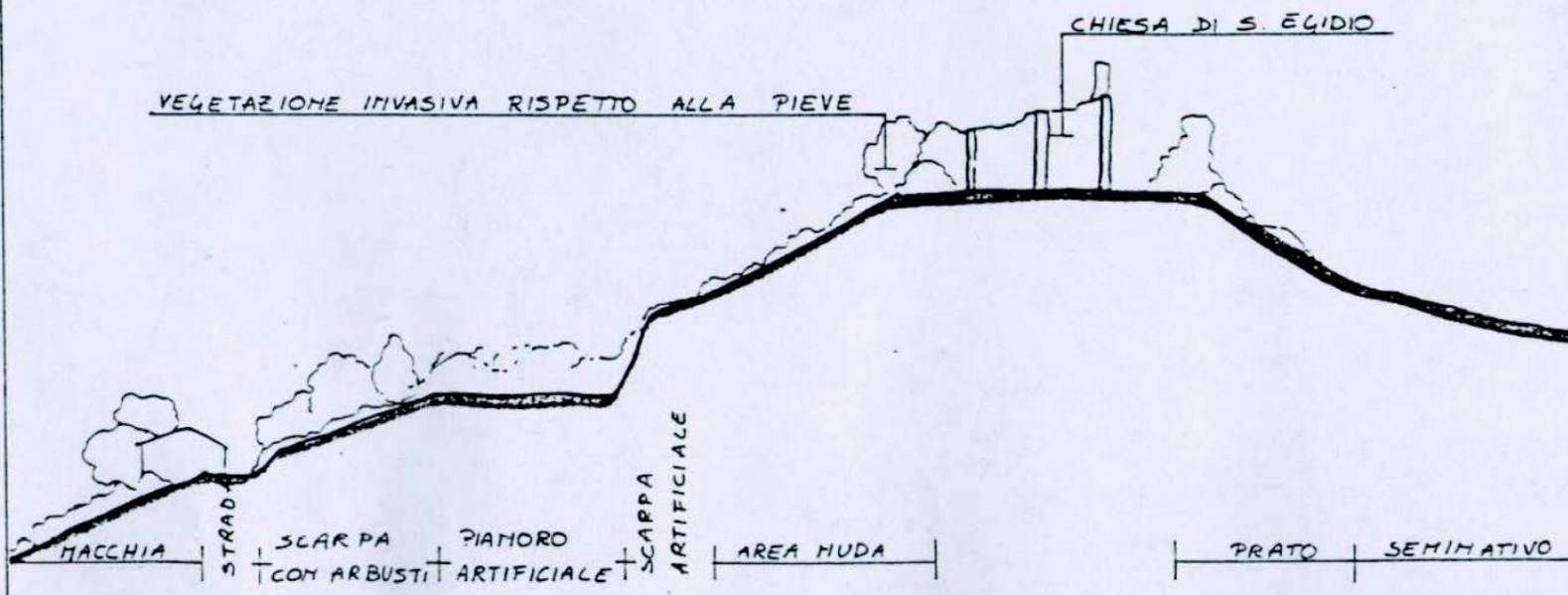




VISTA VERSO NORD



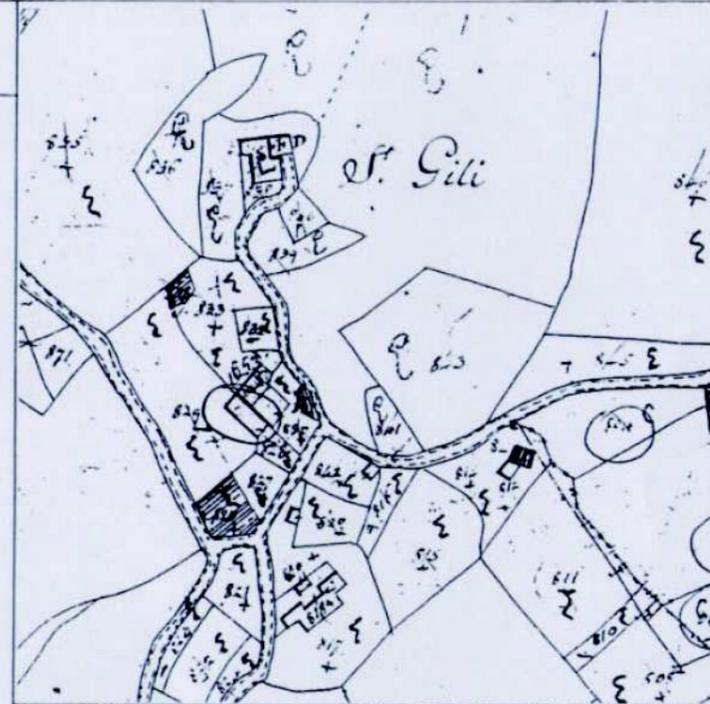
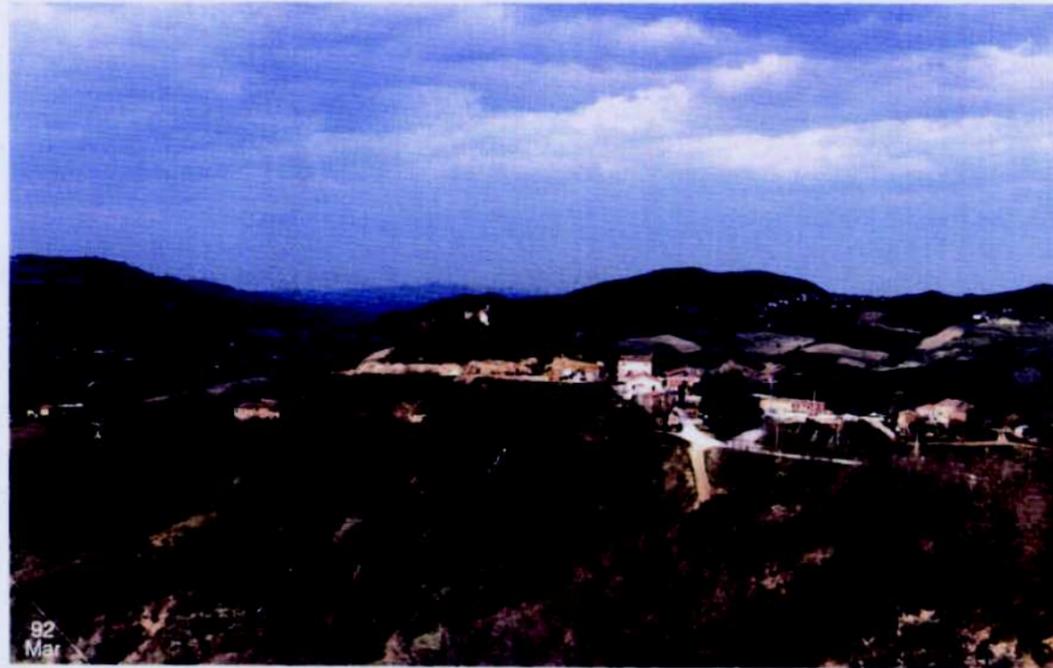
PROFILO A-B



LEGENDA

	Bosco ceduo		Alberi altofusto		Erosione diffusa
	Macchia		Alberi da frutto		Piccoli smottamenti
	Macchia arbustiva		Olivi		Calanchi
	Vegetazione riparia		Viti		Scarpata artificiale
	Querce		Prato		Pianoro artificiale
	Pioppi		Area coltivata		Gabbionata
	Cipressi		Orti		Edilizia di tipo produttivo
	Conifere		Vivai		Elementi residui del paesaggio agr.
	Ginestre		Area nuda		Elementi residui del paesaggio agr.

S. EGIDIO DI VIA PIANA



CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000

NOTIZIE STORICHE:

S. Egidio in Via Piana era l'unica chiesa soggetta alla Pieve di S. Apollinare in Via Piana, ricadente nel Comune di Urbino come attualmente definito. La prima documentazione risale al 1302, ma l'origine è certamente anteriore come indica la sua campana, che si fa risalire intorno al mille (L. Battelli).

RIFERIMENTI AD ELABORATI DI P.R.G.

P.R.G.-TAVOLA GENERALE- scala 1:10000

N° C6.7

NUMERO DI RIFERIMENTO TAVOLA GENERALE

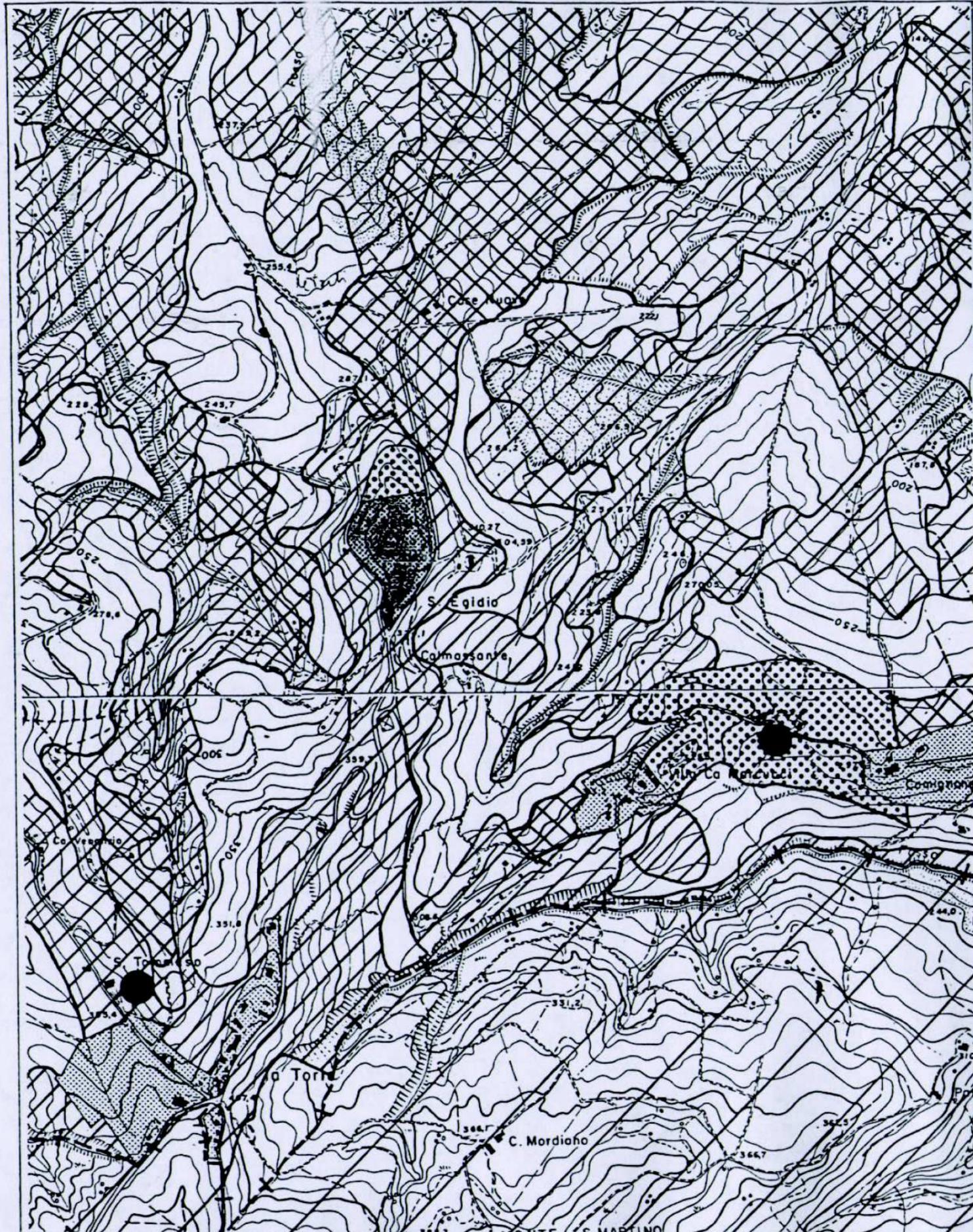
N° 3*

P.R.G.-CARTA TEMATICA scala 1:25000

N° C3-C4

NOTIZIE SULLO STATO ATTUALE:

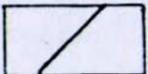
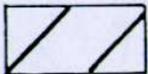
La chiesa è ridotta allo stato di rudere, parzialmente sommersa dalla vegetazione; di essa resta ancora il segno del campanile e l'impianto ad un'unica navata.



LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

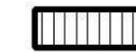
Aree di tutela orientata

-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

S. Egidio

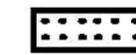
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

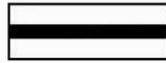
 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000

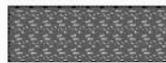


S. Egidio

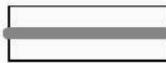
scala 1:2000

 perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitari di Iniziativa privata

 perimetro zone di completamento

 sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato

 zone E

 viabilità

PA n.. zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata

PA 1

L'intervento è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
S.U.L. massima 550 mq
Standard pubblici: mq. 1100 sistemati a piazza/parcheggio da realizzare in prevalenza sulle porzioni pianeggianti del mappali 119 e 162 del foglio 86.

In ogni caso dovrà essere garantito lo standard per parcheggi pubblici di almeno un posto auto per alloggio.

Le coperture dovranno essere a falde.

E' prescritto ai margini dell'edificato una idonea schermatura, in particolare verso valle, lato ovest dell'insediamento, che consenta un'adeguata connessione con la limitrofa vegetazione di macchia.

Si prescrive, inoltre, la riqualificazione della scarpa artificiale esistente con la ricostruzione del manto vegetale utilizzando essenze locali.

L'accesso all'area potrà avvenire da via Sant'Egidio o, in alternativa, dal mappale 162 del foglio 86.

Prescrizioni zone di completamento

Nell'area indicata in planimetria con il n.1 sono previsti interventi edilizi solo sull'ex chiesa e canonica esistente di S.Egidio. In particolare sono consentiti interventi di recupero e mutamento d'uso delle preesistenze volti a conservare i caratteri dell'edificio originario e del contesto ambientale.

Le strutture preesistenti dovranno essere consolidate e valorizzate nell'ambito degli interventi di recupero. Eventuali volumi interrati saranno consentiti solo se compatibili con gli interventi di consolidamento necessari al recupero del manufatto originario.

L'accessibilità all'area potrà avvenire anche con soluzioni che interessano la limitrofa zona E.

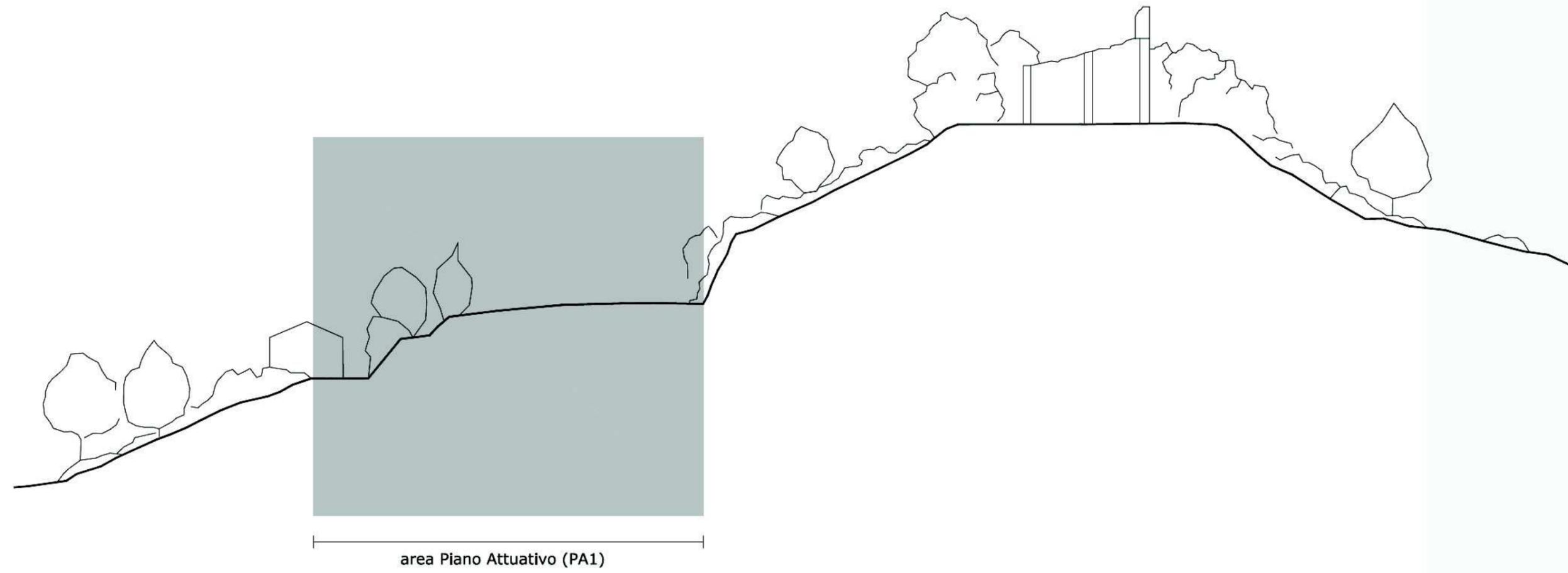
Per l'annesso agricolo indicato in planimetria con il n.2 sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, con cambio di destinazione d'uso, senza aumento di volume.

PRESCRIZIONE PROVINCIALE

E' possibile mantenere l'originaria strada di accesso alla Pieve di Sant'Egidio come percorso pedonale collegato con la piazzetta prevista dal piano attuativo*

Testo inserito a seguito della prescrizione della deliberazione di giunta provinciale n.256/2011





LEGENDA

Viabilità anteriore al 1875



Viabilità posteriore al 1875



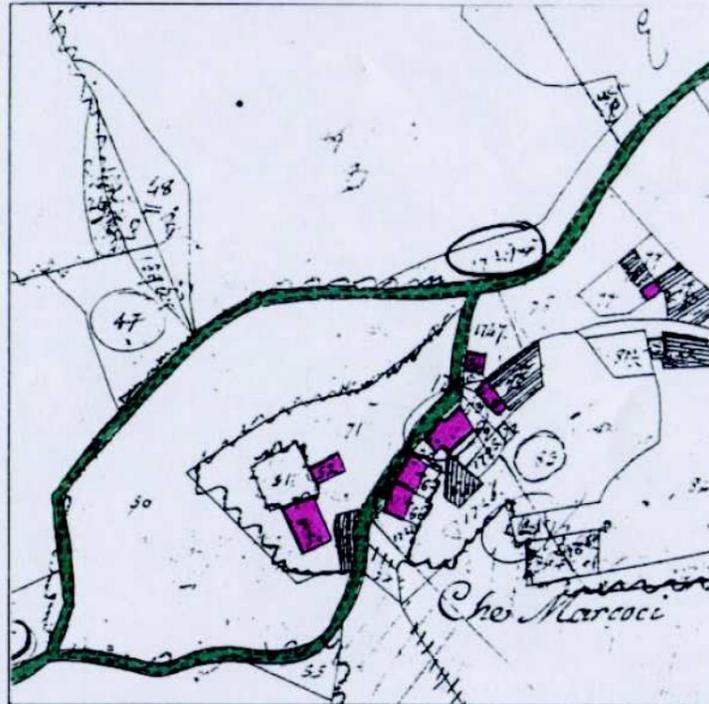
Edifici anteriori al 1875



Edifici posteriori al 1875



CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000



MORFOLOGIA TERRITORIALE



di valle



di terrazzo



di spalla



di vetta



di crinale

TIPOLOGIA URBANA



a nuclei



irregolare



a fuso



lineare



radiale

CATASTALE

Foglio N° 87
120
125

CARTA TECNICA REG.

Sezione N° 280050

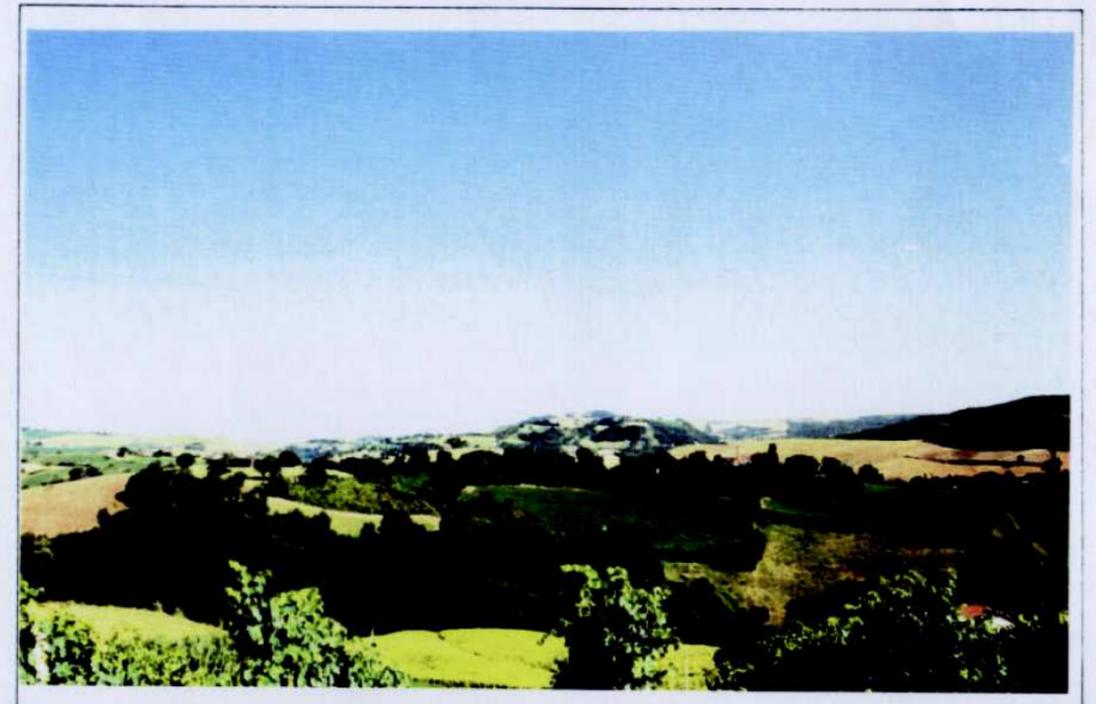
VILLA MARCUCCI

SISTEMA
PROGRESSIVO

8

8.B

TOPONIMO



PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE



edifici religiosi



edifici difensivi



edifici residenziali



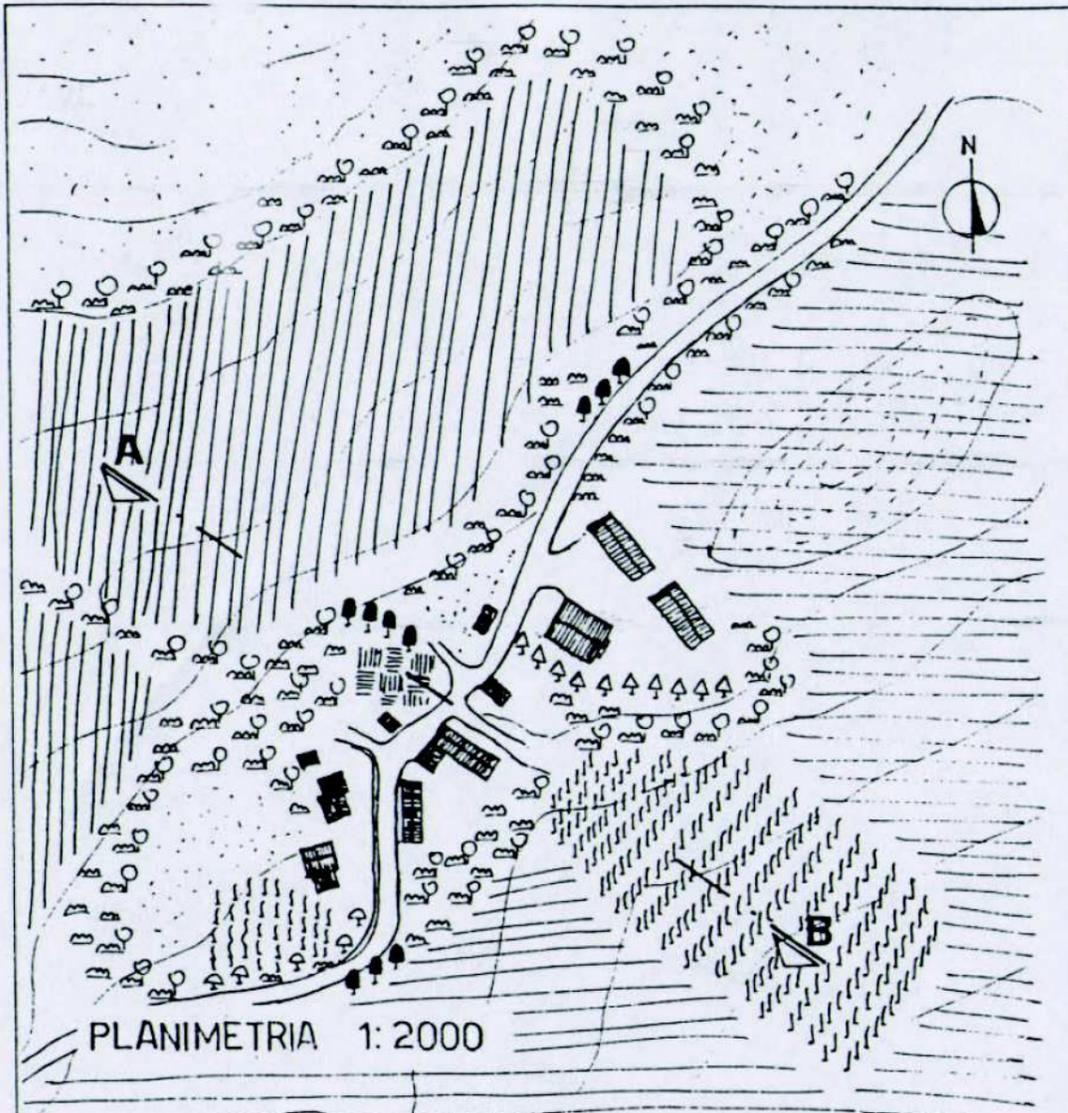
edifici produttivi



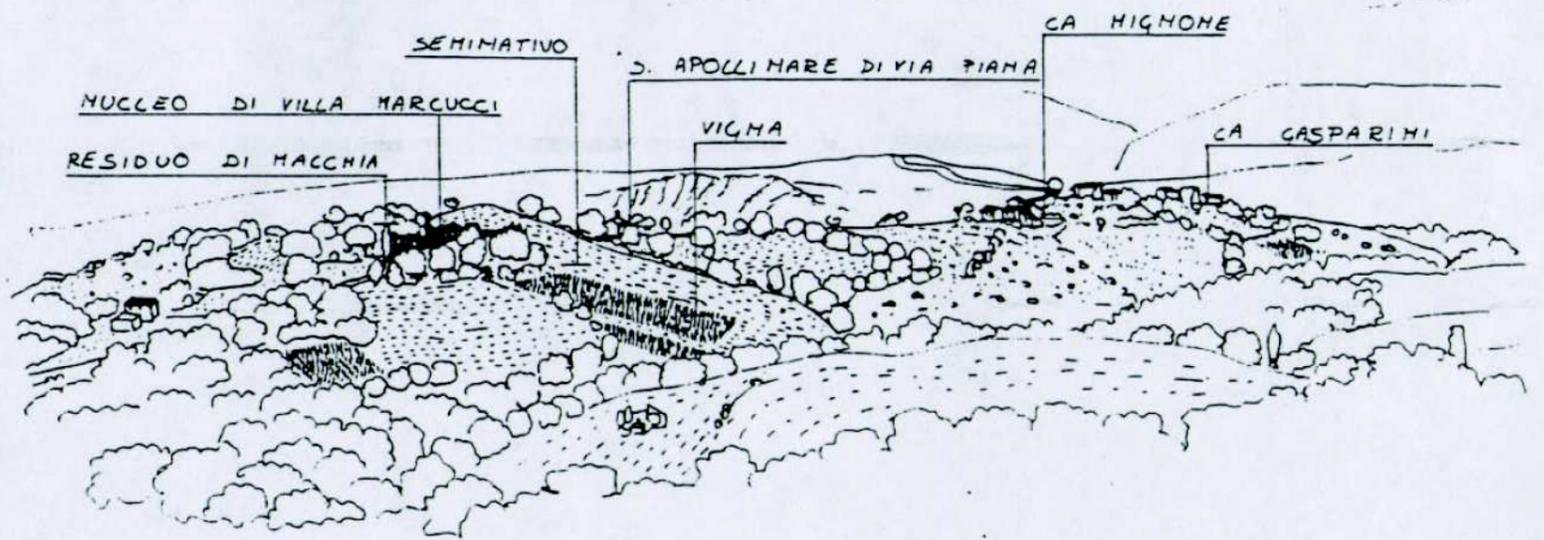
manufatti infrastrutturali



aree e manufatti archeologici



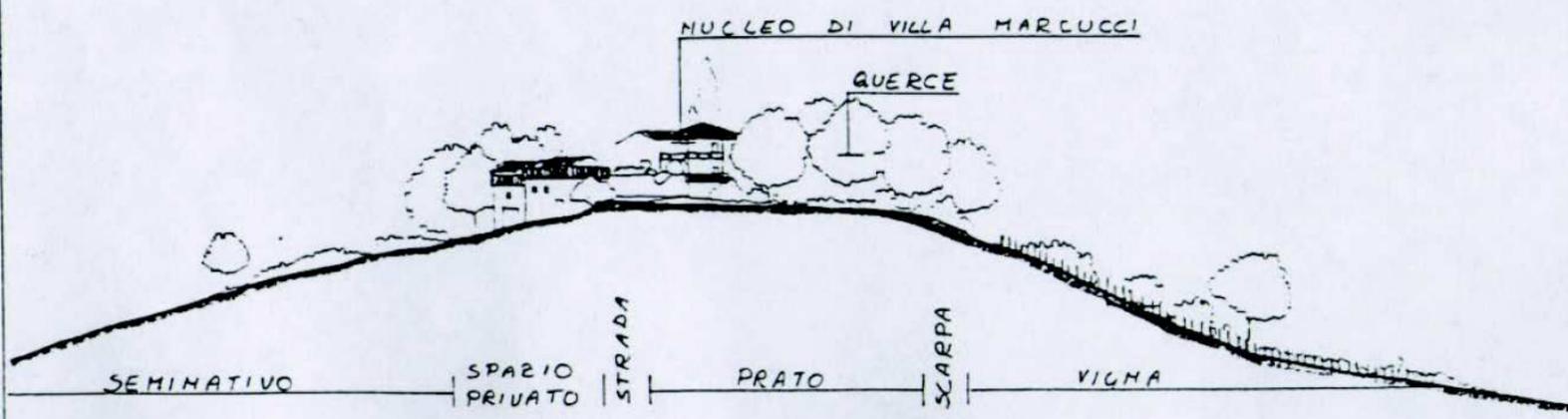
VISTA VERSO NORD

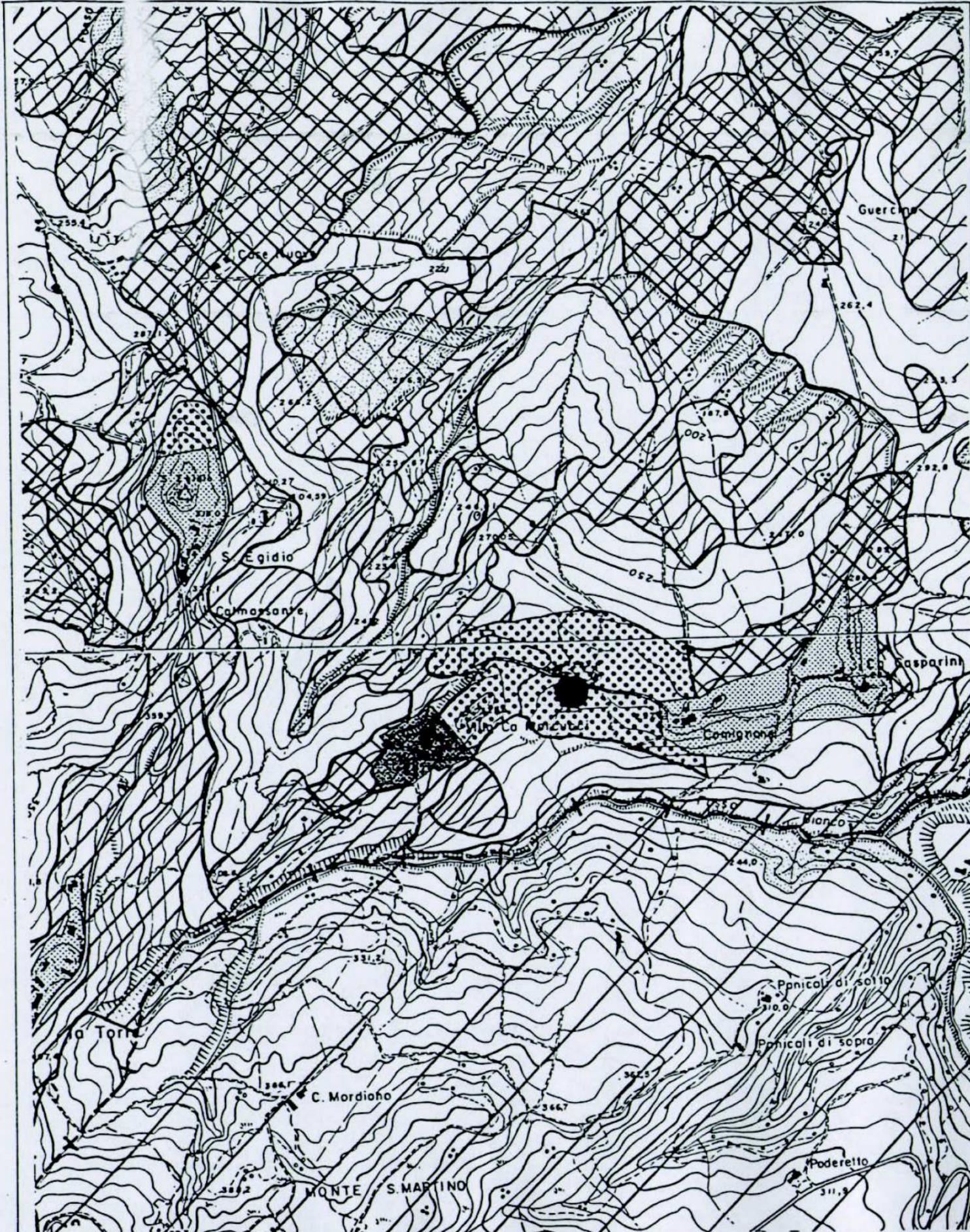


LEGENDA

Bosco ceduo	Alberi altofusto	Erosione diffusa
Macchia	Alberi da frutto	Piccoli smottamenti
Macchia arbustiva	Olivi	Calanchi
Vegetazione riparia	Viti	Scarpata artificiale
Querce	Prato	Pianoro artificiale
Pioppi	Area coltivata	Gabbionata
Cipressi	Orti	Edilizia di tipo produttivo
Conifere	Vivai	Elementi residui del paesaggio agr.
Ginestre	Area nuda	Elemento vuoto

PROFILO A-B

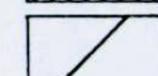
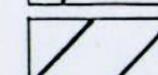




LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

Aree di tutela orientata

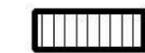
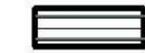
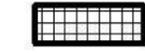
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

CANTINA ESPANOLA - CANTINA PRODOTTO

Villa Marcucci

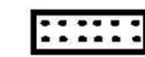
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

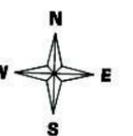
ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

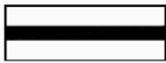
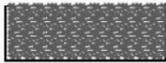
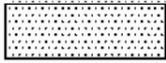
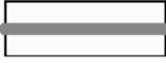
 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



Villa Marcucci

scala 1:2000

-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni zone di completamento

Per gli annessi agricoli, indicati in planimetria con il n.1, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione con cambio di destinazione d'uso, senza incremento di volume.

Per gli edifici, indicati in planimetria con il n.2, sono previsti interventi di risanamento conservativo, senza aumento di volume.

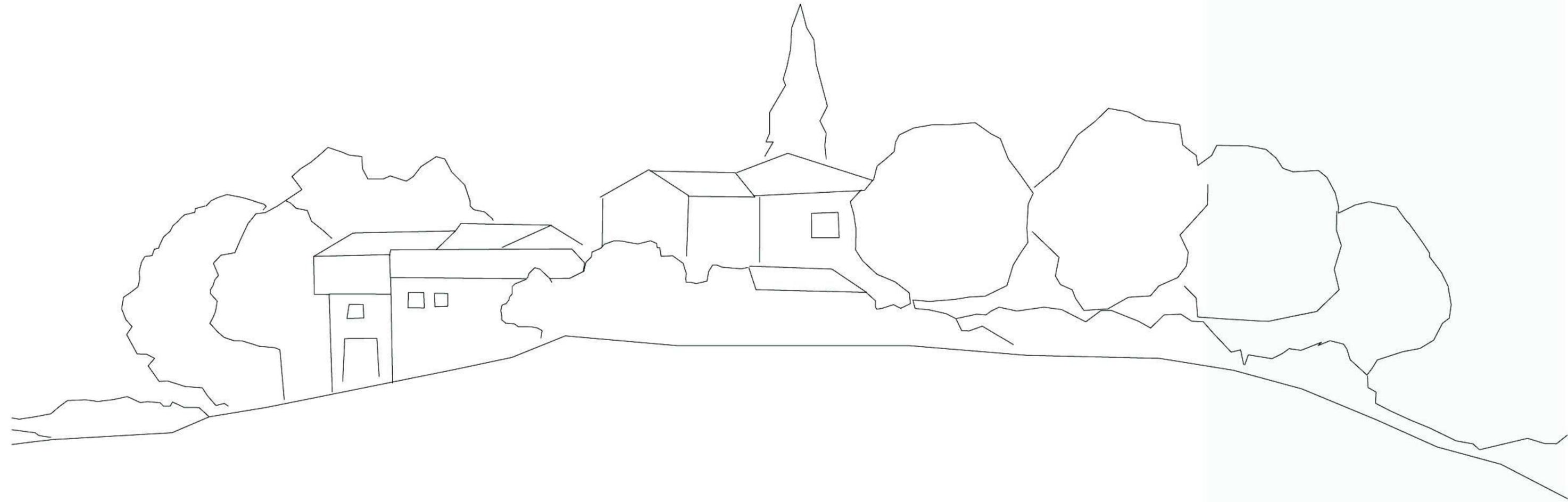
Per l'edificio individuato in planimetria con il numero 3 è possibile un ampliamento fino ad un massimo del 30% della volumetria esistente.

Per l'edificio individuato con il n.4 è consentito il recupero ed ampliamento delle volumetrie esistenti, nel rispetto dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq., purchè l'intervento si configuri come demolizione e ricostruzione e le volumetrie ricostruite vengano poste ad una distanza di almeno 5 metri dal ciglio stradale.

Per gli edifici ricadenti all'interno delle aree distinte al F. 87 mappali 156 e 252, eventuali interventi di ampliamento o nuova costruzione sono subordinati alla riqualificazione del muro di contenimento in cemento armato lungo la strada di accesso al nucleo, mediante rivestimento in laterizio*, ciascuno in relazione alla sua proprietà.

*Modifica introdotta ex deliberazione GP 776/96 capo G lettera a) pt. 8.B.

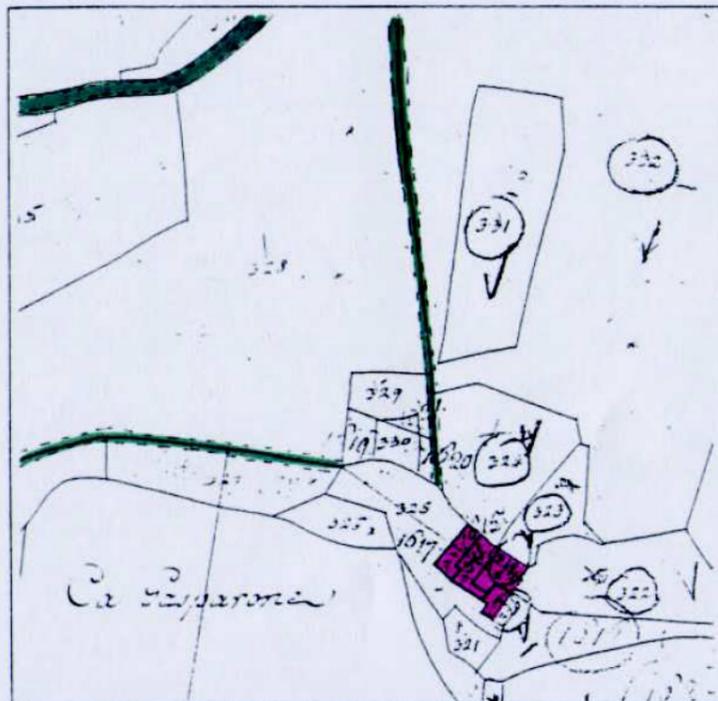




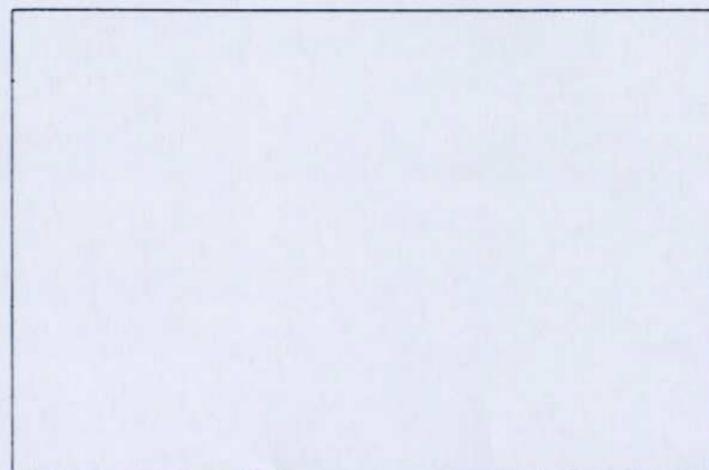
LEGENDA

Viabilità anteriore al 1875	
Viabilità posteriore al 1875	
Edifici anteriori al 1875	
Edifici posteriori al 1875	

CATASTO PONTIFICO scala 1:2000



MORFOLOGIA TERRITORIALE	TIPOLOGIA URBANA
 di valle	 a nuclei
 di terrazzo	 irregolare
 di spalla	 a fuso
 di vetta	 lineare
 di crinale	 radiale



PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

 edifici religiosi
 edifici difensivi
 edifici residenziali
 edifici produttivi
 manufatti infrastrutturali
 aree e manufatti archeologici

CATATALE		CA' GASPARONI	SISTEMA	8
Foglio N°	87 125			
CARTA TECNICA REG.			PROGRESSIVO	8.D
Sezione N°	280010 280050	TOPONIMO		



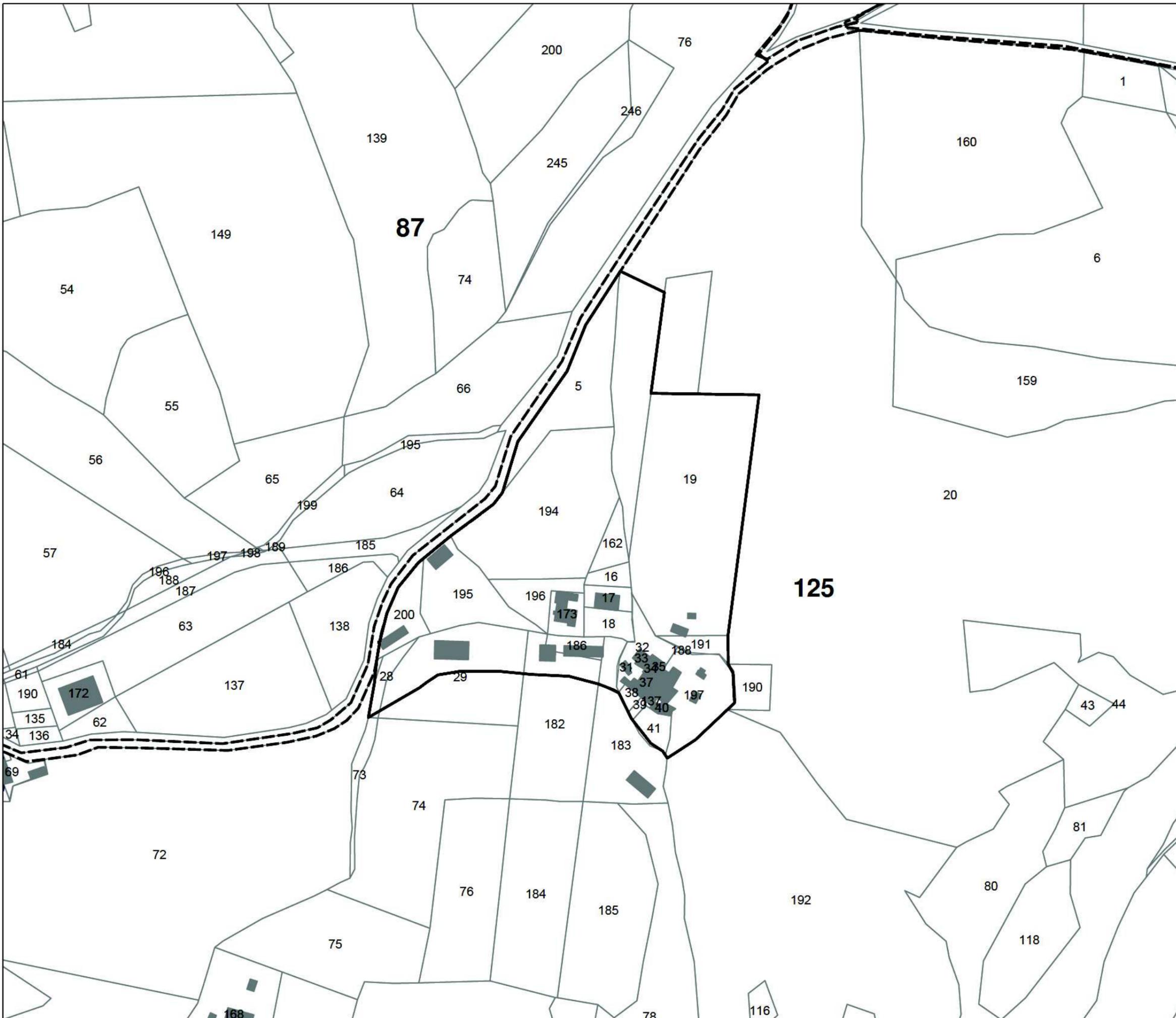
Ca' Gasparoni

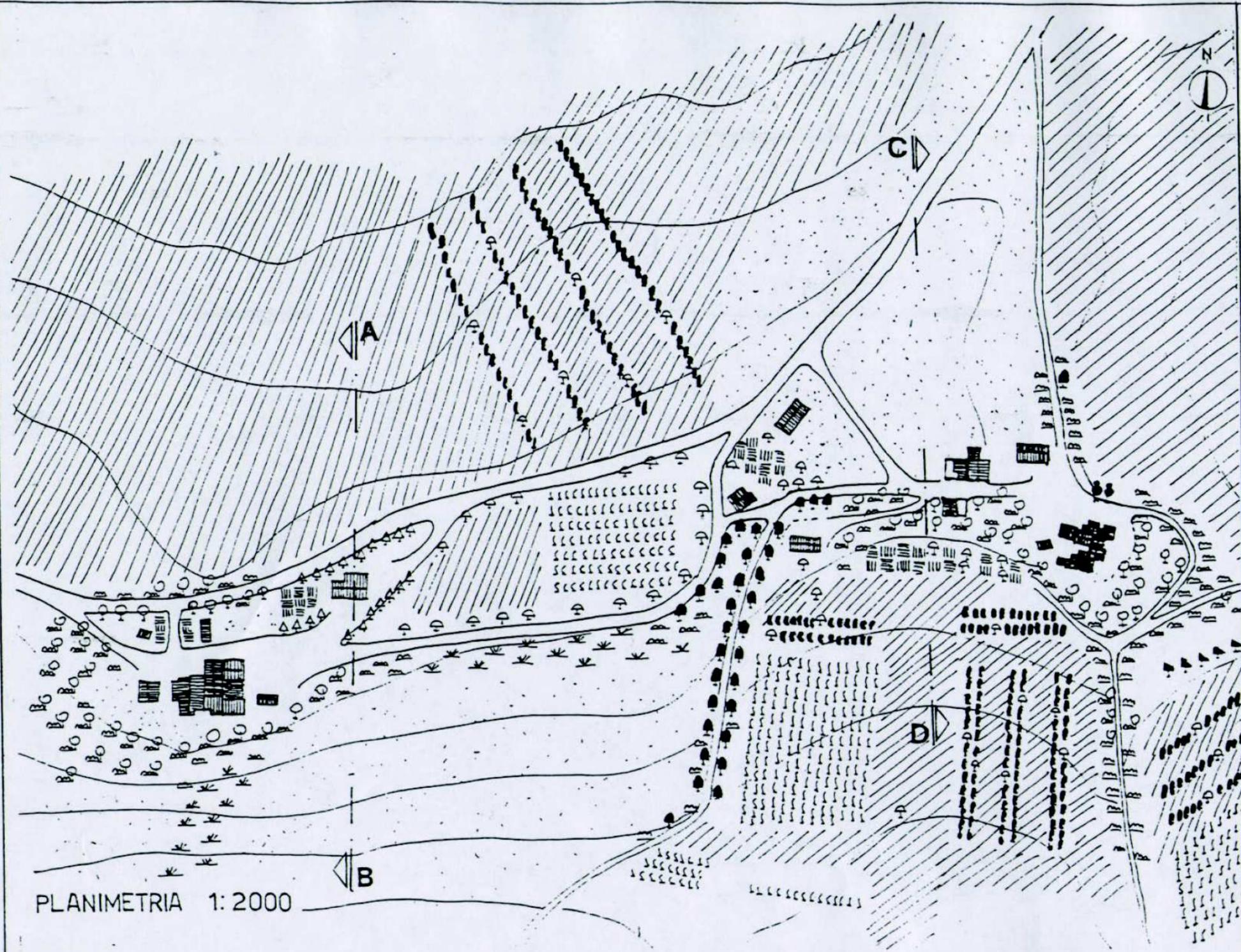
Planimetria catastale

 Limite fogli catastali



Scala 1:2.000



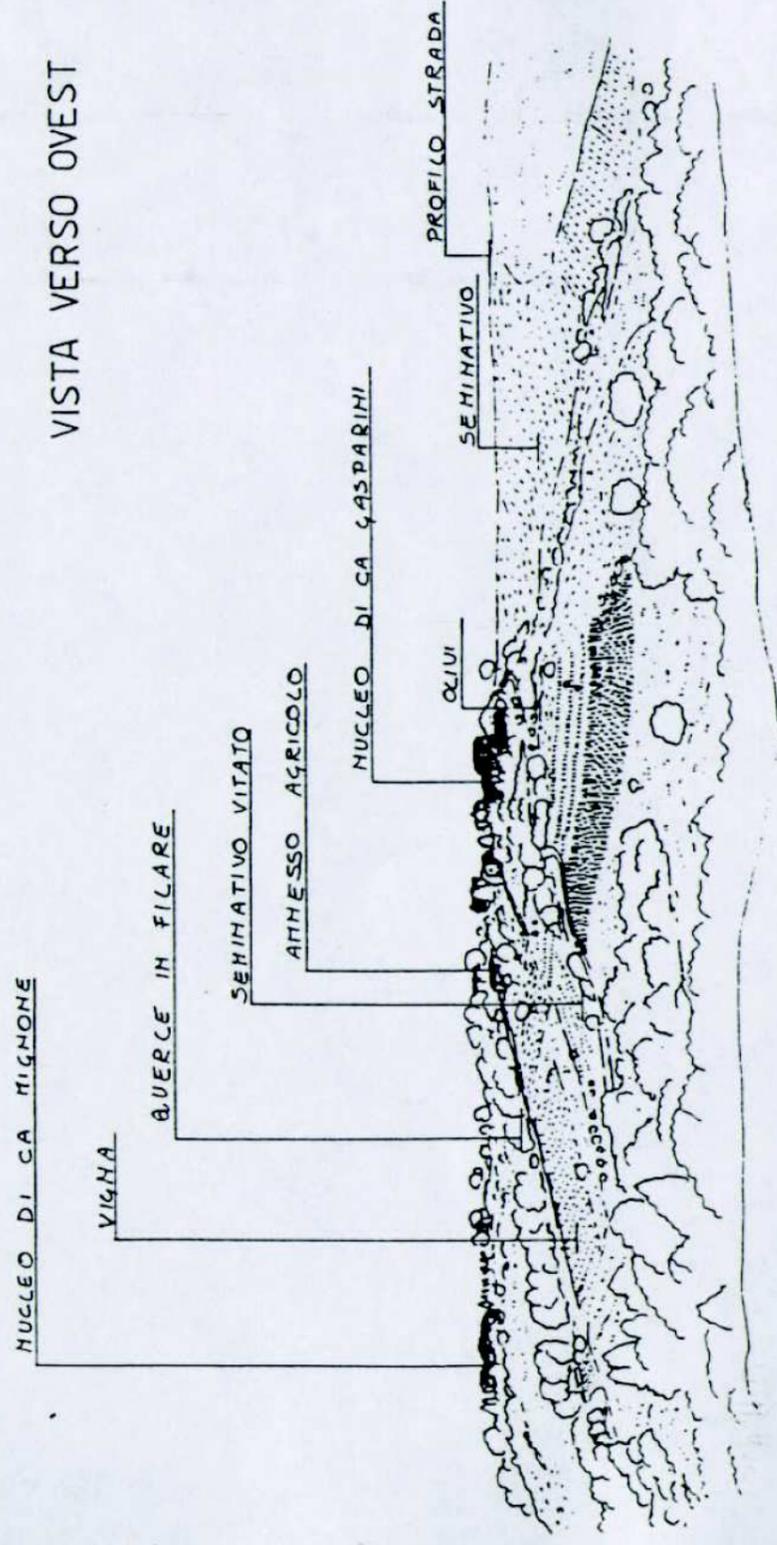


PLANIMETRIA 1:2000

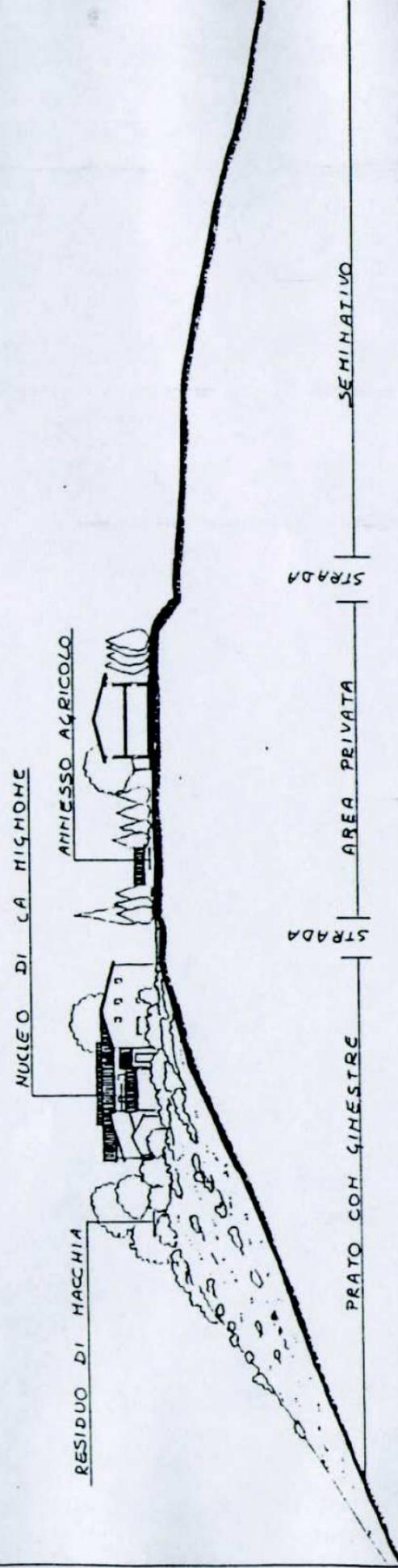
LEGENDA

	Bosco ceduo		Prato
	Macchia		Area coltivata
	Macchia arbustiva		Orti
	Vegetazione riparia		Vivai
	Querce		Area nuda
	Pioppi		Erosione diffusa
	Cipressi		Piccoli smottamenti
	Conifere		Calanchi
	Ginestre		Scarpata artificiale
	Alberi altofusto		Pianoro artificiale
	Alberi da frutto		Gabbionata
	Olivi		Edilizia di tipo produttivo
	Viti		Elementi residui del paesaggio agr.

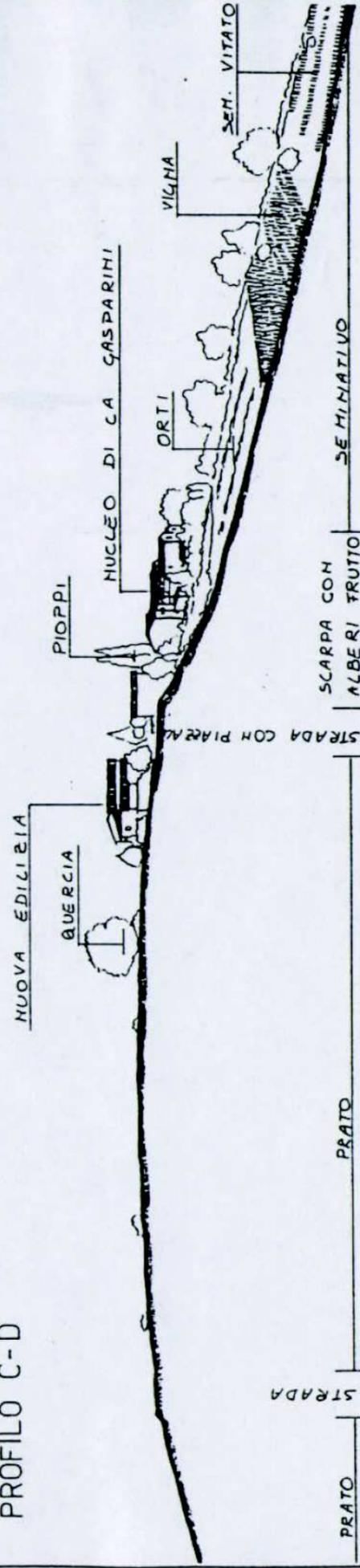
VISTA VERSO OVEST

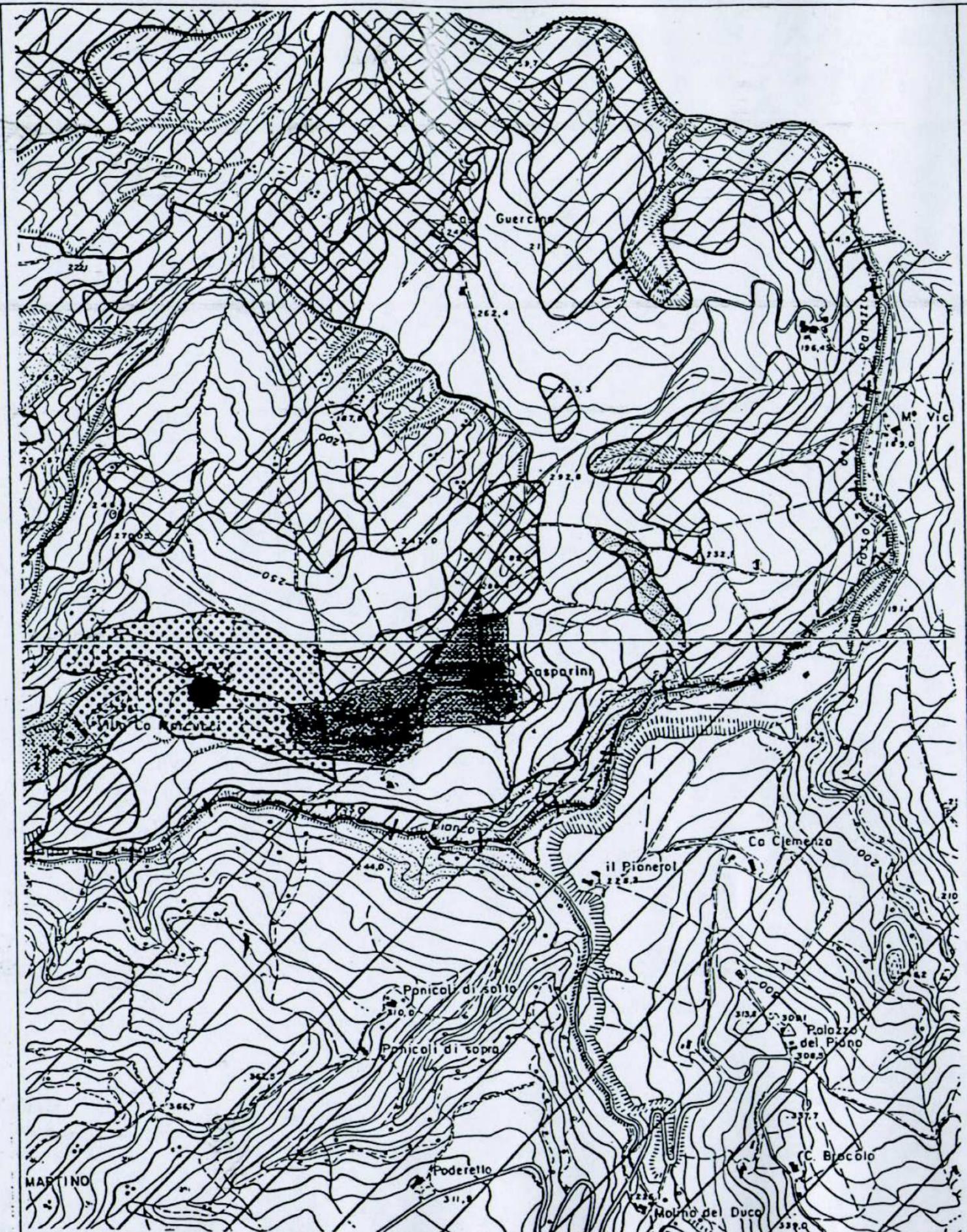


PROFILO A-B



PROFILO C-D

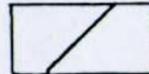
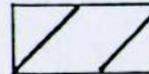




LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

Aree di tutela orientata

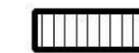
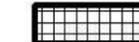
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

NUOVA ESPANSIONE: PROGETTO

Ca' Gasparoni

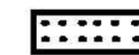
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

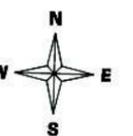
ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

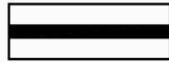
 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



Ca' Gasparoni

scala 1:2000

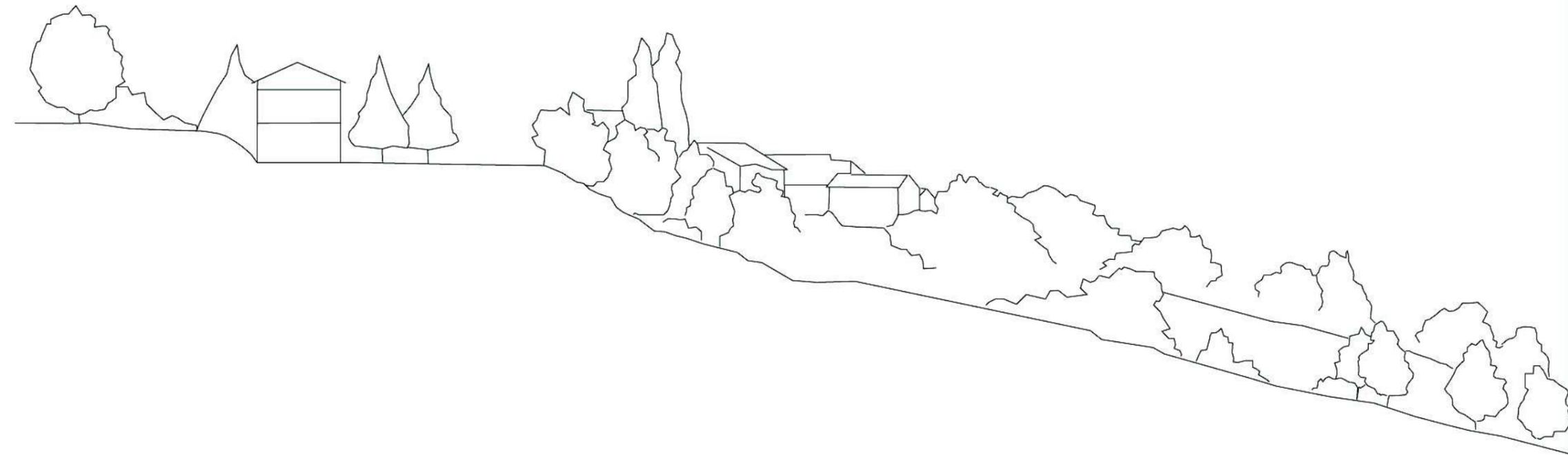
-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni zone di completamento

Nelle zone di complemento incluse nel perimetro del nucleo sono ammessi solo interventi di recupero degli edifici esistenti, anche con mutamento delle destinazioni d'uso, nel rispetto delle volumetrie già edificate e con possibilità di ampliamento volumetrico del 20%

Per l'edificio e i relativi annessi individuati con il n. 1 sono consentiti interventi di risanamento conservativo e di riorganizzazione dei volumi esistenti, secondo configurazioni coerenti con le caratteristiche formali del corpo di fabbrica principale.





P.R.G. DI URBINO 1994

TERZA PARTE : LINEE NORMATIVE

Progetto:

GIANCARLO DE CARLO
con
Arch. **PAOLO SPADA**

e la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica
diretto dall'ing. Carlo Giovannini

Data : agosto 1997

Argomento tavola :

C : NUCLEI RURALI

SISTEMA NUCLEI SPARSI

Tavola modificata con i provvedimenti della Giunta
Provinciale n. 323 del 22.4.1997

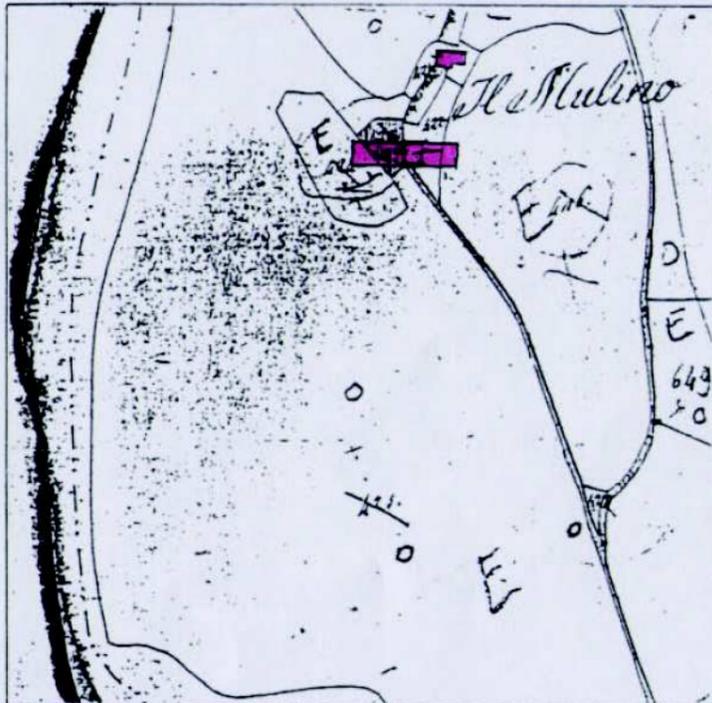
a cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino
con la collaborazione dell'arch. Patrizia Lay

scala : 1:2000/500

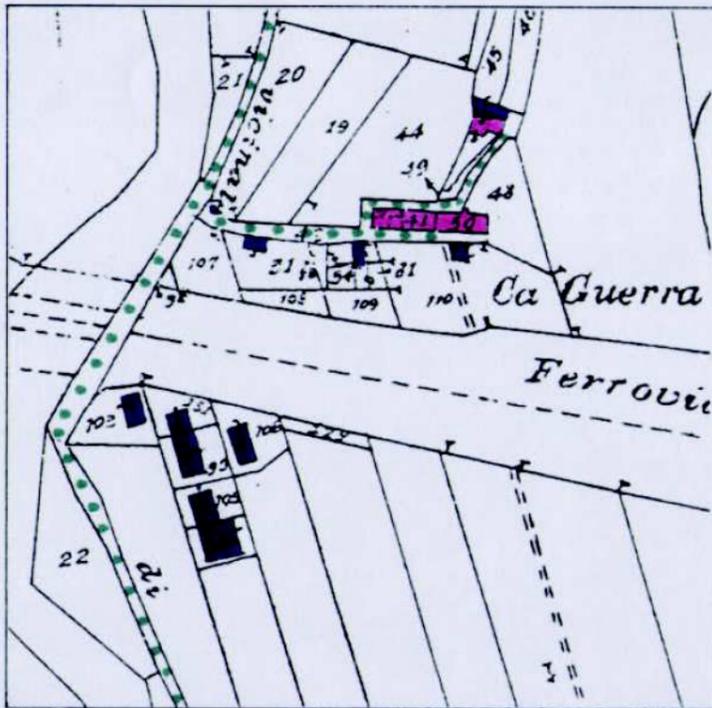
201.III
C10

LEGENDA	
Viabilità anteriore al 1875	
Viabilità posteriore al 1875	
Edifici anteriori al 1875	
Edifici posteriori al 1875	

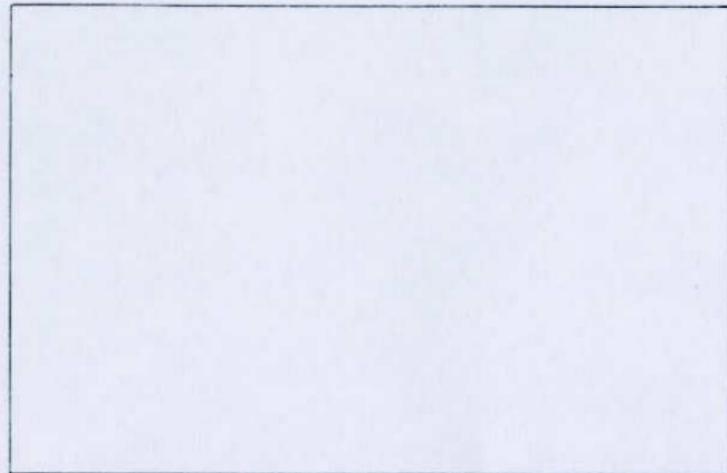
CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000



CATASTO ATTUALE scala 1:2000



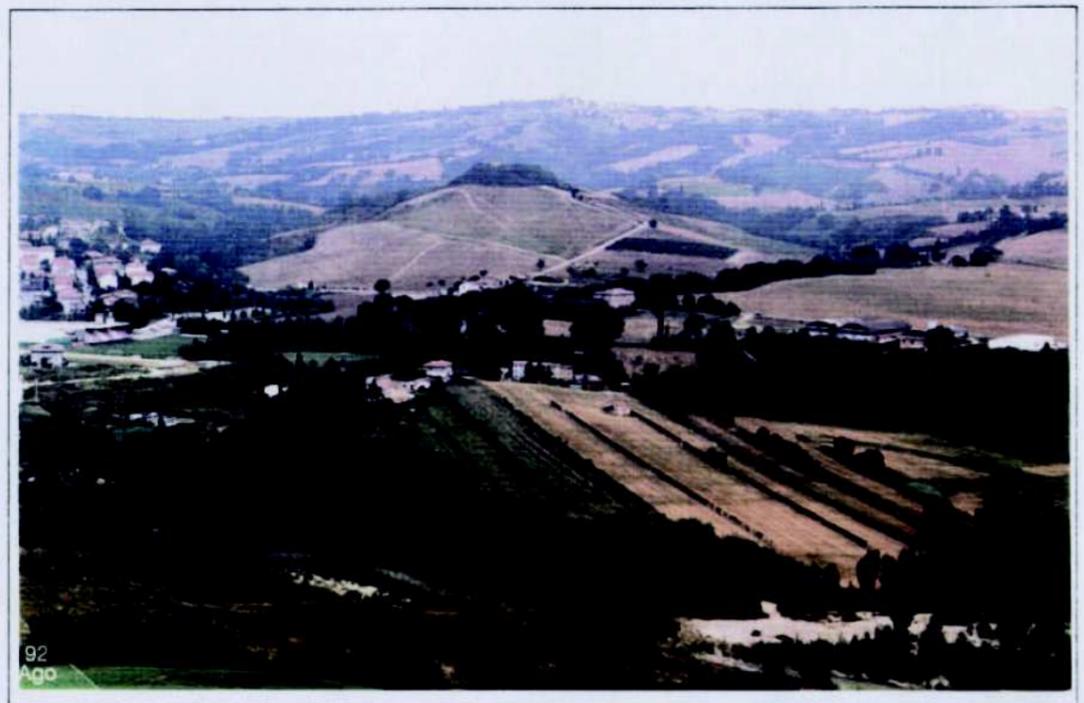
MORFOLOGIA TERRITORIALE	TIPOLOGIA URBANA
 di valle	 a nuclei
 di terrazzo	 irregolare
 di spalla	 a fuso
 di vetta	 lineare
 di crinale	 radiale



PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

 edifici religiosi
 edifici difensivi
 edifici residenziali
 edifici produttivi
 manufatti infrastrutturali
 aree e manufatti archeologici

CATASTALE	CA' GUERRA	SISTEMA	10
Foglio N° 7			
CARTA TECNICA REG.	TOPONIMO		
Sezione N° 267160			



Cà Guerra

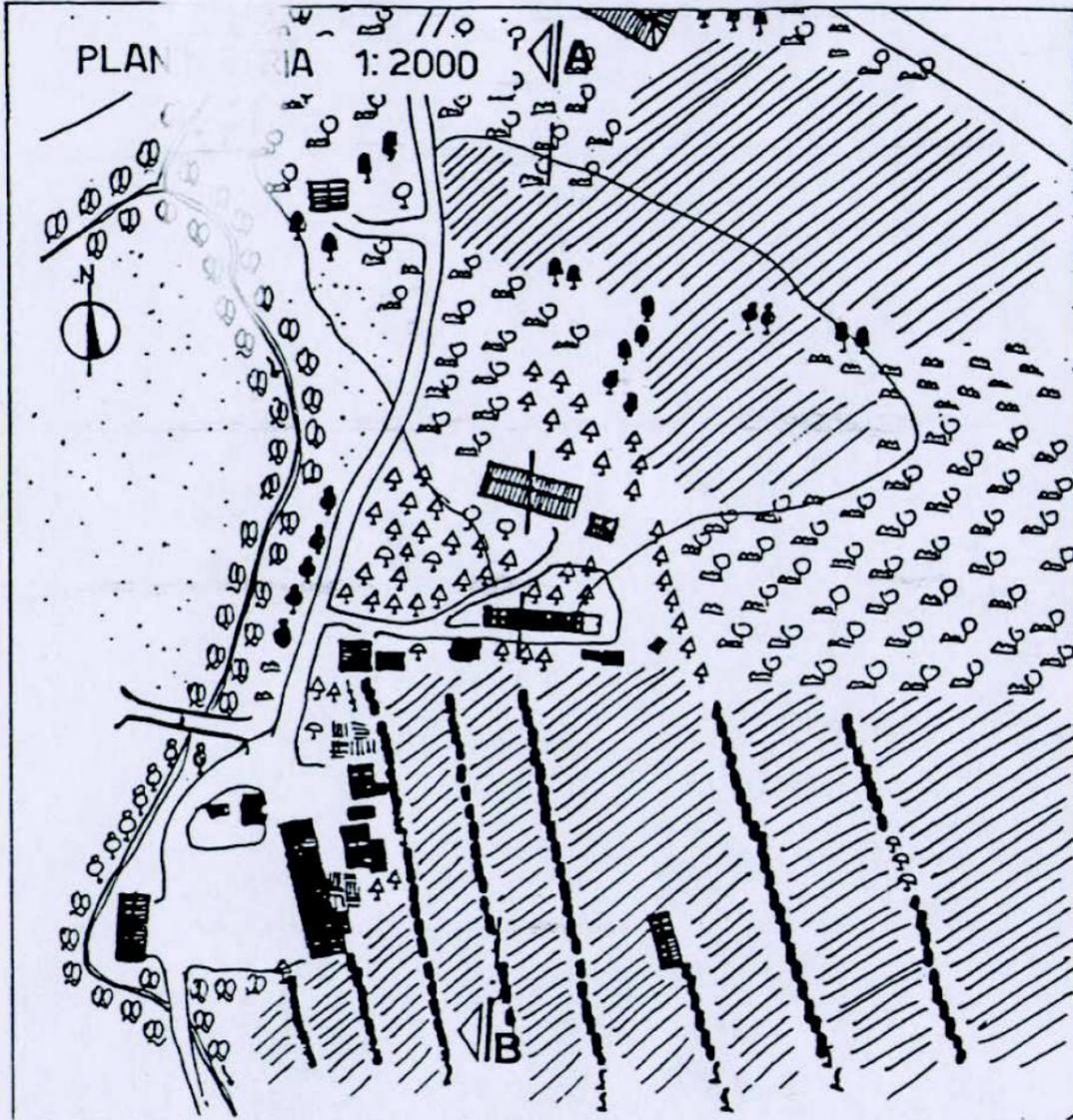
scala 1:2000

 P.A.I. zone inondabili

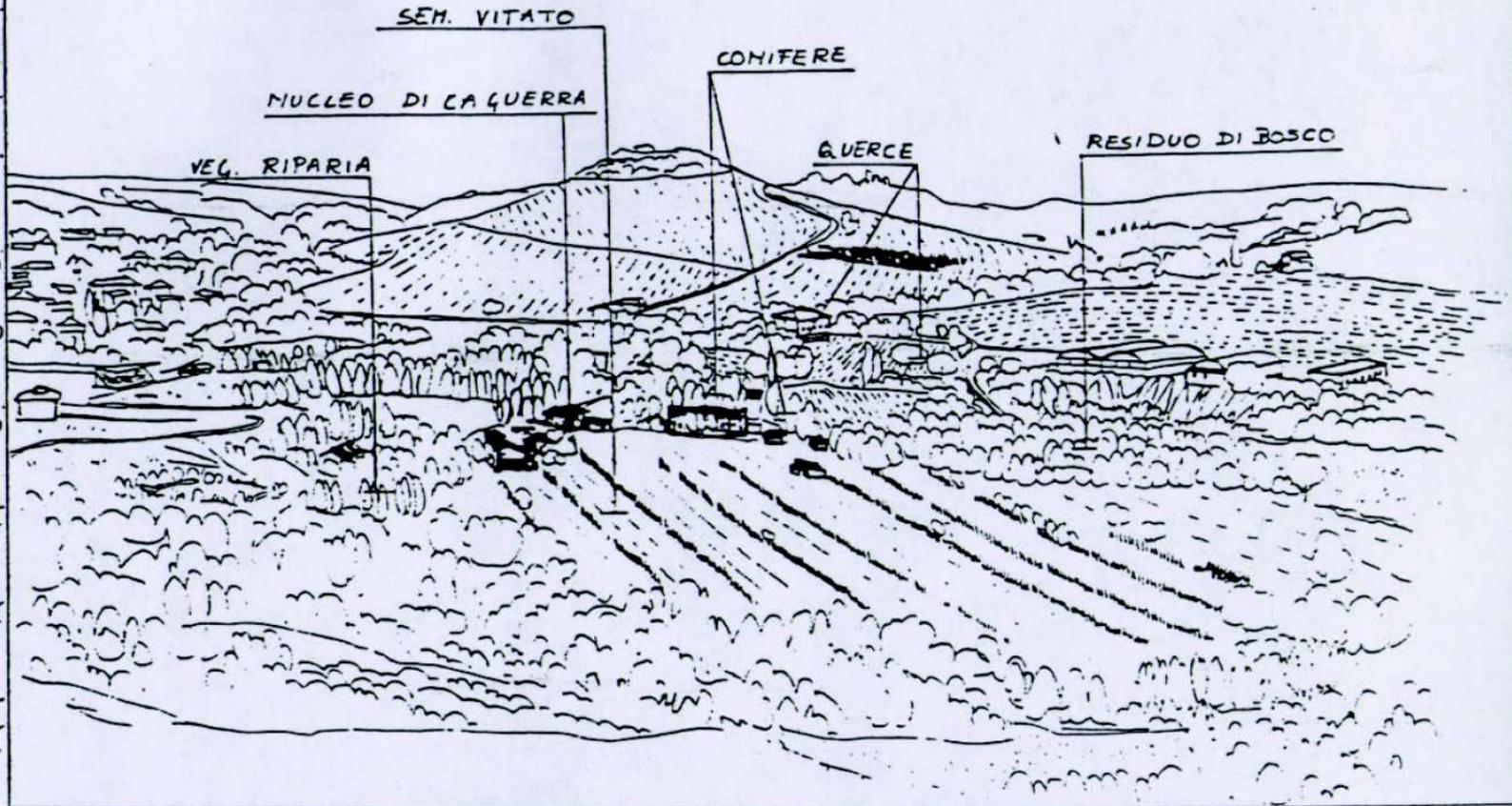
Nell'area ricadono zone inondabili per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.116 del 21/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹

¹Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380





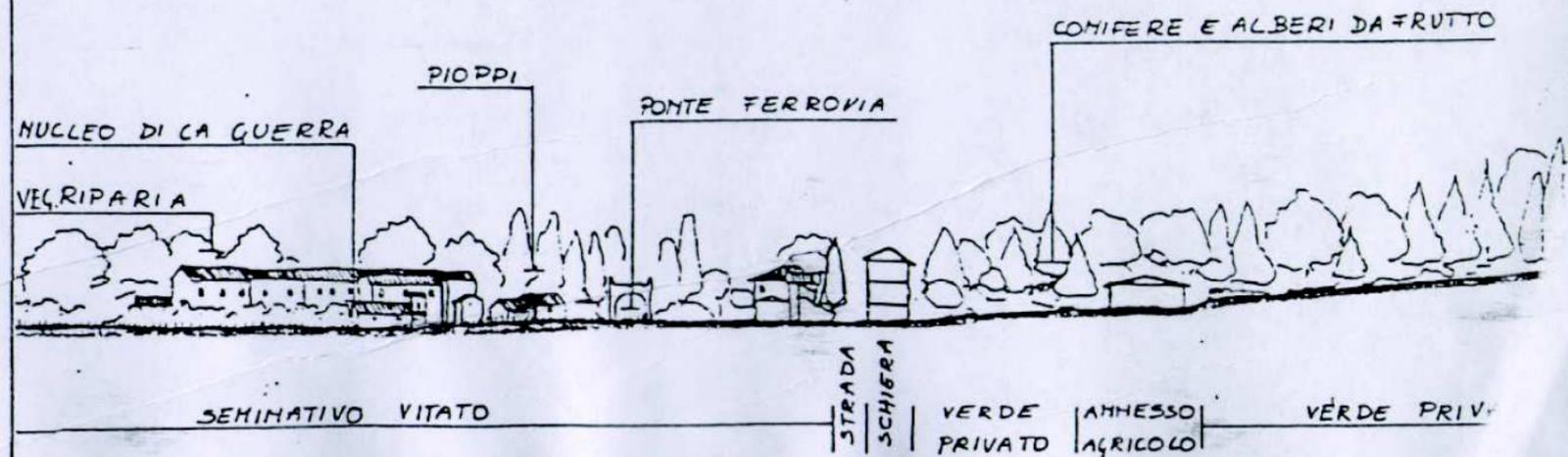
VISTA VERSO NORD

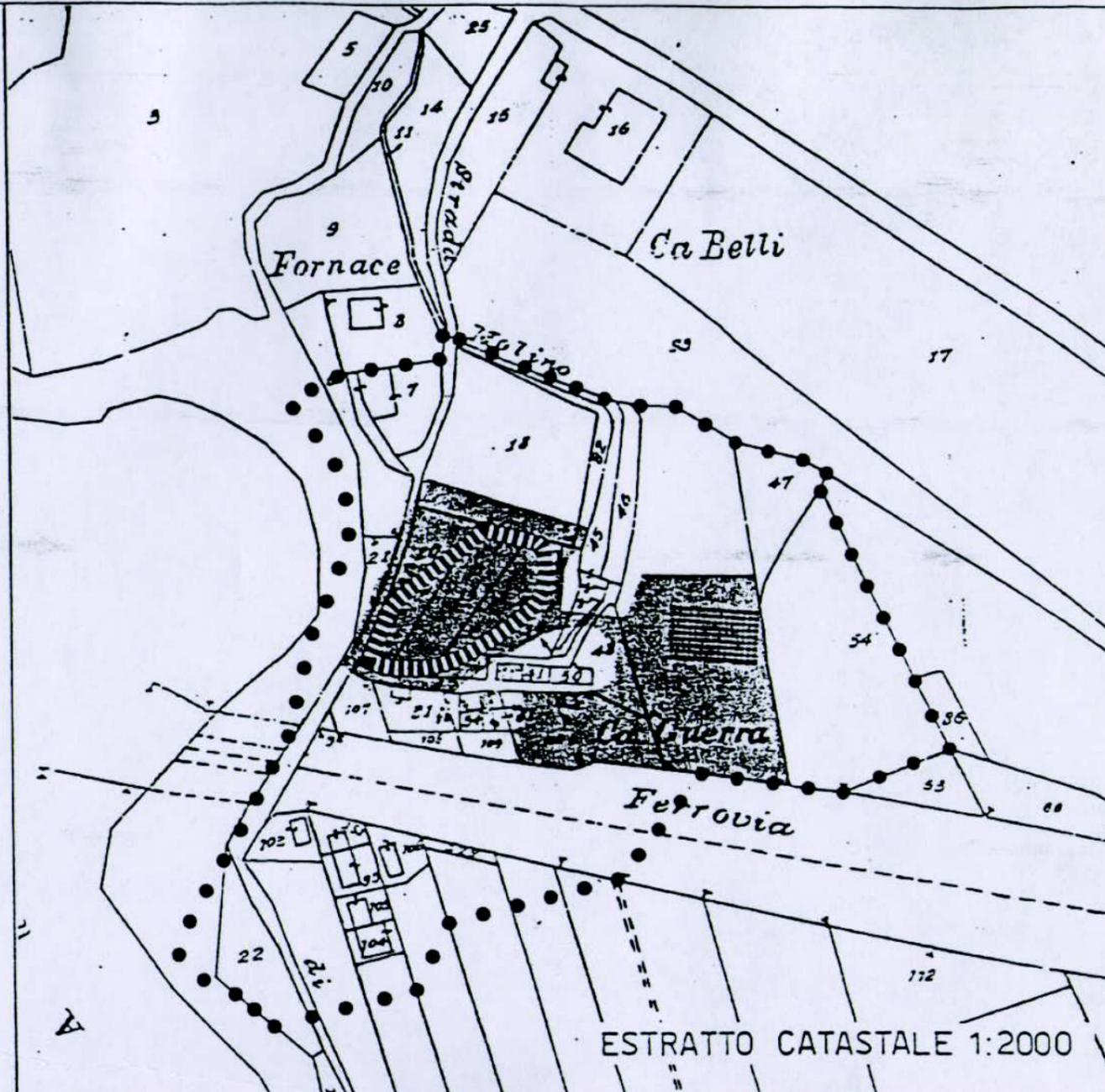
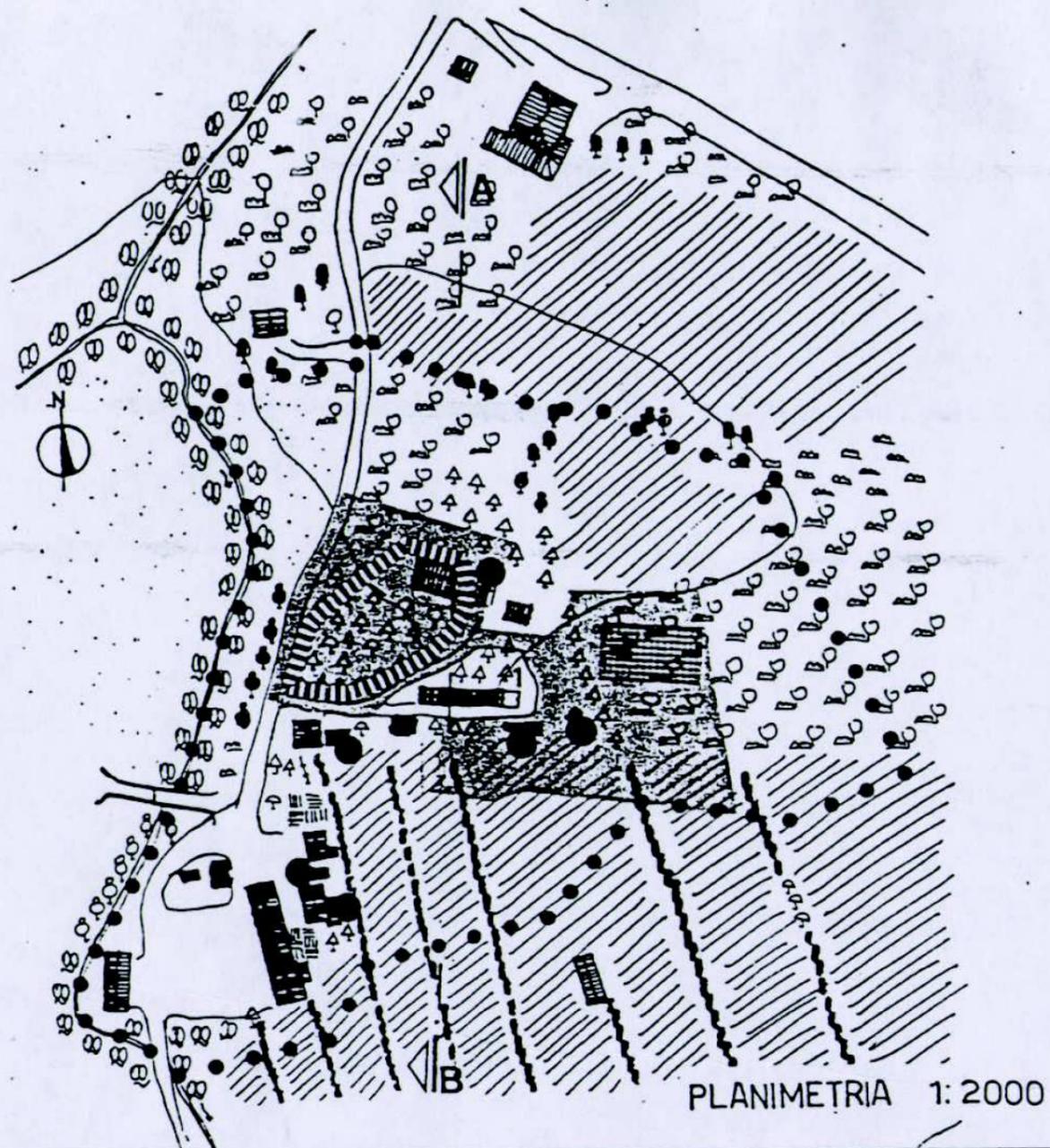


LEGENDA

Bosco ceduo	Alberi altofusto	Erosione diffusa
Macchia	Alberi da frutto	Piccoli smottamenti
Macchia arbustiva	Olivi	Calanchi
Vegetazione riparia	Viti	Scarpata artificiale
Querce	Prato	Pianoro artificiale
Pioppi	Area coltivata	Gabbionata
Cipressi	Orti	Edilizia di tipo produttivo
Conifere	Vivai	Elementi residui del paesaggio agr.
	Area nuda	

PROFILO A-B





LEGENDA

-  PERIMETRO ZONA DI ESPANSIONE
-  UNITA' MINIMA D'INTERVENTO
-  LOCALIZZAZIONE INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE
-  ANNESSI AGRICOLI CON PRESCRIZIONI D'INTERVENTO
-  AREA PER L'ACCORPAMENTO DI ANNESSI AGRICOLI
-  EDIFICI ESISTENTI CON PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO

PRESCRIZIONI

(per l'Unità Minima d'Intervento):

- Gli annessi agricoli segnalati (nel numero di tre), devono essere demoliti.
- Nell'area per l'accorpamento degli annessi agricoli è consentita la loro realizzazione con le seguenti modalità:
 - sup. coperta mq. 300;
 - tipologie e caratteristiche edilizie, come previsto all'art. 24 delle N.T.A., lettere a) b) c), in ogni caso le quote di colmo delle coperture dovranno essere inferiori alle quote di gronda dell'edificio indicato in planimetria con il numero 1.
- Nell'ambito di tale intervento si dovrà avere particolare cura nel mantenere l'esistente vegetazione, al fine di creare una adeguata schematura, eventualmente integrata con l'impianto di idonee essenze.

PRESCRIZIONI

(per gli edifici fuori dell'U.M.I.)

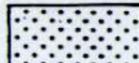
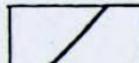
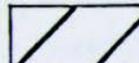
- Sono esclusi aumenti delle S.U.L. e la realizzazione di nuovi volumi.
- Per l'edificio indicato in planimetria al numero 1, sono prescritti gli interventi di risanamento conservativo, con eventuale ampliamento volumetrico a completamento dell'esistente (ultima porzione dell'edificio ad est), ferme restando la sup. coperta e l'altezza max. esistenti.
- Per gli annessi agricoli indicati in planimetria, è previsto l'intervento di demolizione e non è prevista la loro ricostruzione all'interno dell'area perimetrata.
- Vanno salvaguardati e conservati gli elementi del paesaggio agrario indicati in planimetria.



LEGENDA

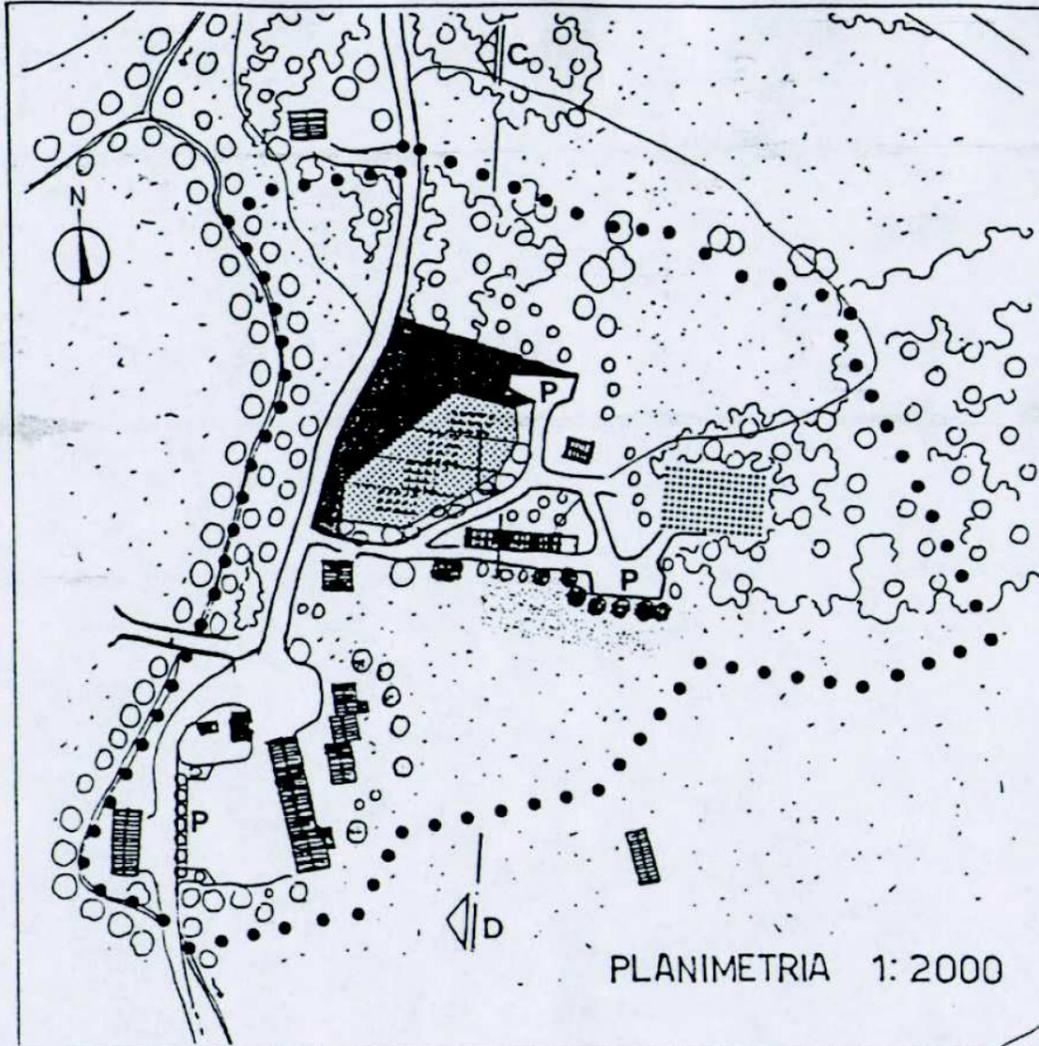
-  Nucleo oggetto della scheda
-  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
-  Manufatto oggetto della scheda
-  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico

Aree di tutela integrale

-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
-  Parchi limitrofi alle frazioni
-  Parchi territoriali e attrezzati
-  Scenari panoramici
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

Aree di tutela orientata

-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)



PLANIMETRIA 1:2000

LEGENDA

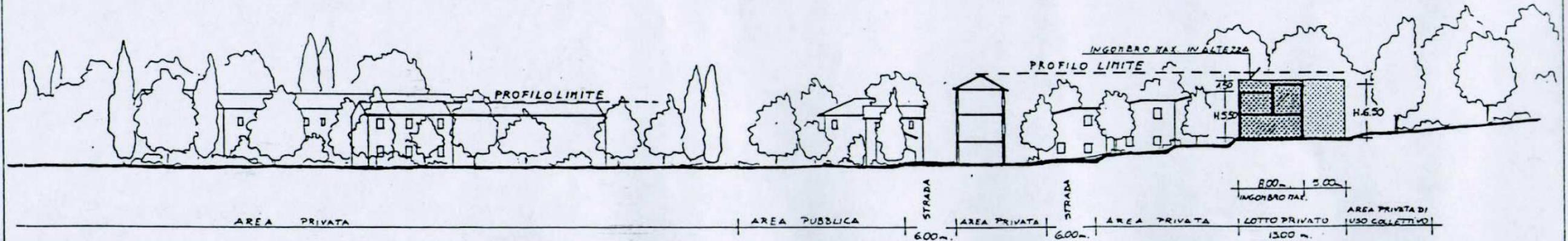
-  PERIMETRO ZONA DI ESPANSIONE
-  LOTTI PRIVATI EDIFICABILI
-  AREE PRIVATE D'USO COLLETTIVO
-  AREE PUBBLICHE
-  INTERVENTI SUL PAESAGGIO (schermature, integrazioni, etc.)
-  PARCHEGGI
-  AREE PER ACCORPAMENTO ANNESSI AGRICOLI
-  AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE

PRESCRIZIONI

- S.F. : mq.1250
- S.U.L. : mq. 800
- n. lotti : min.2
- Standards pubblici : mq.1100 di cui mq.200 per parcheggi .
- Le quote di colmo delle coperture (ingombro max. in altezza), dovranno essere inferiori in ogni loro punto al colmo dell'edificio esistente come indicato nel profilo C-D (profilo limite).
- E' prescritta, ai margini dell'edificato, un'ideale schermatura, in particolare lato sud dell'insediamento, realizzata con essenze autoctone che consenta una migliore integrazione con i caratteri del paesaggio agricolo e naturale esistente.

■ La localizzazione dei nuovi edifici dovrà rispettare le prescrizioni di tutela delle piante di quercia rilevate sul posto.¹

¹ Modifica introdotta in accoglimento delle controdeduzioni comunali ex deliberazione G.P. 323/97, Capo G. lett.b).

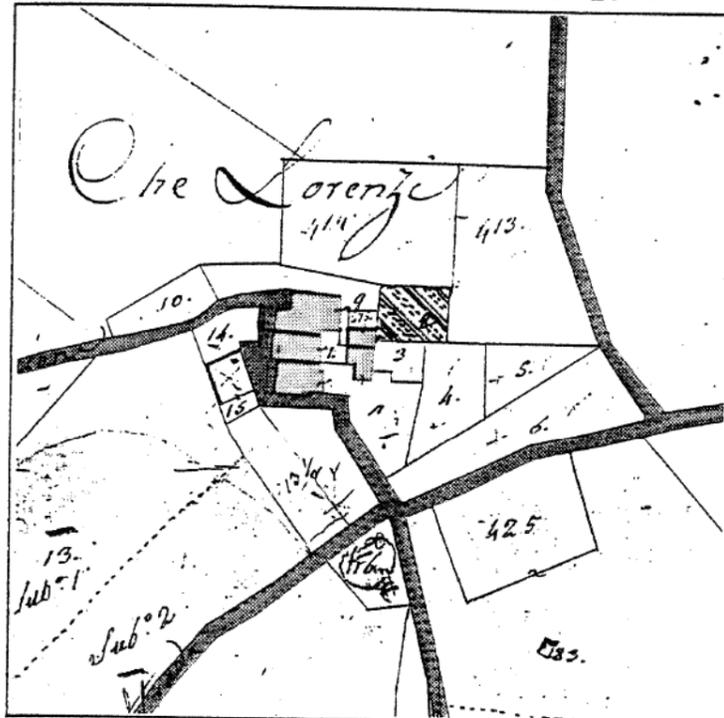


PROFILO C-D 1:500

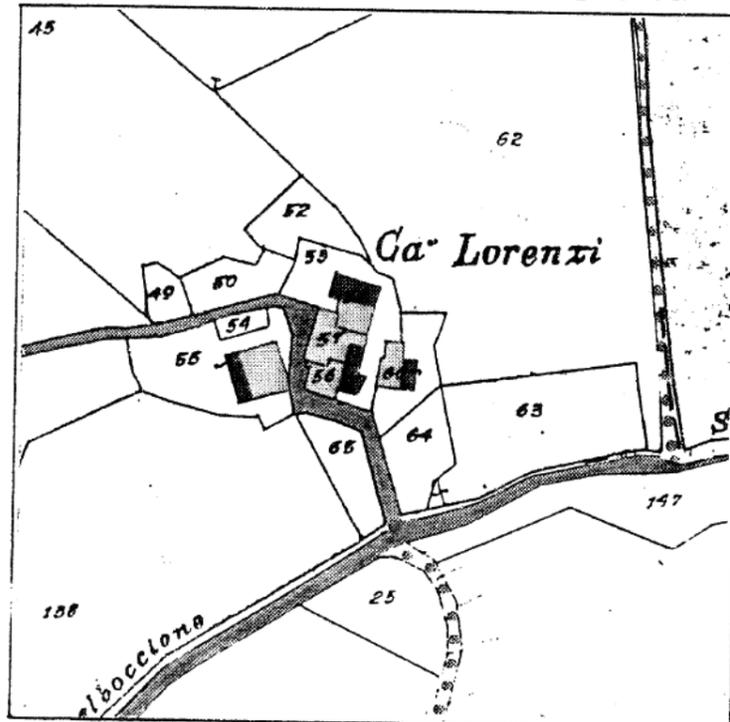
LEGENDA

Viabilità anteriore al 1875	
Viabilità posteriore al 1875	
Edifici anteriori al 1875	
Edifici posteriori al 1875	

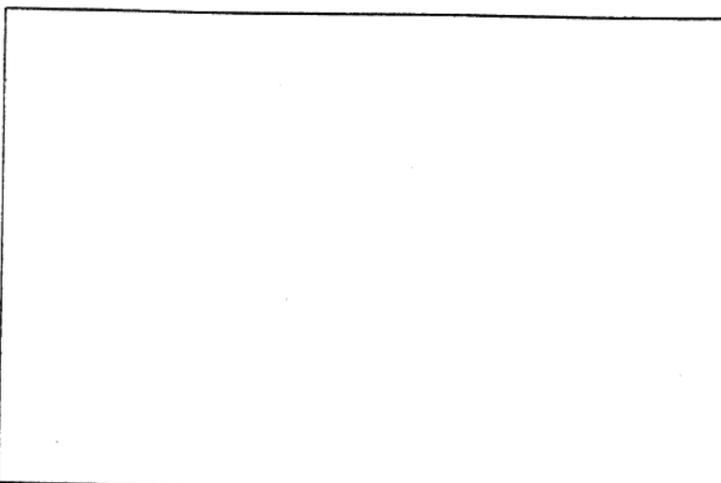
CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000



CATASTO ATTUALE scala 1:2000



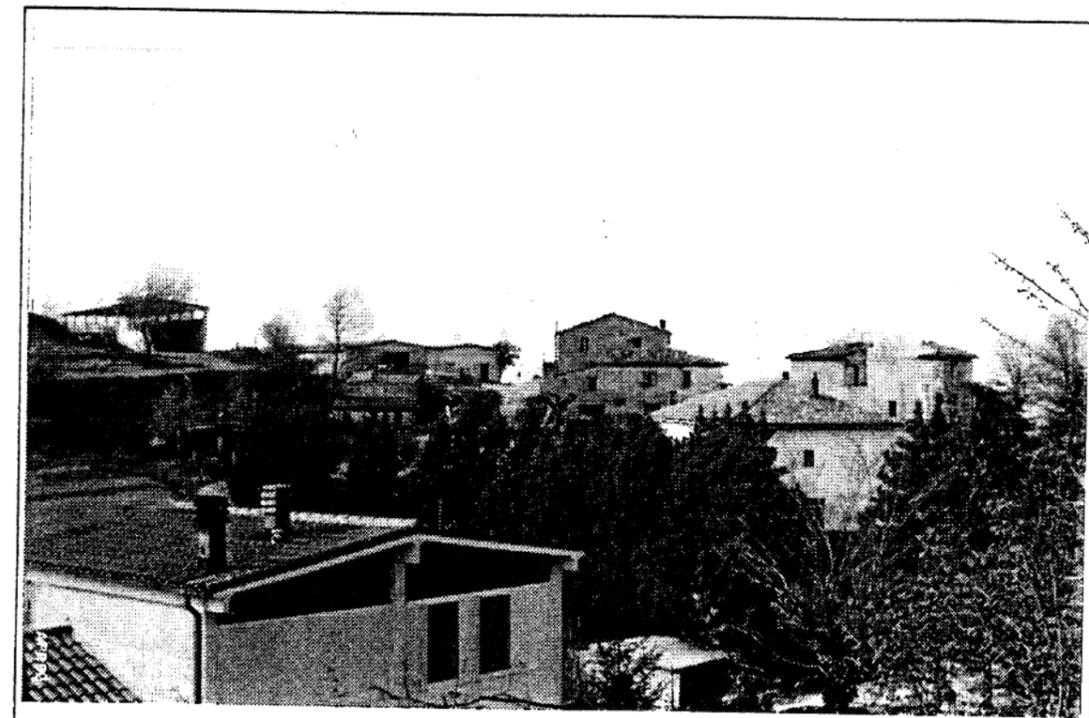
MORFOLOGIA TERRITORIALE	TIPOLOGIA URBANA
di valle	a nuclei
di terrazzo	irregolare
di spalla	a fuso
di vetta	lineare
di crinale	radiale

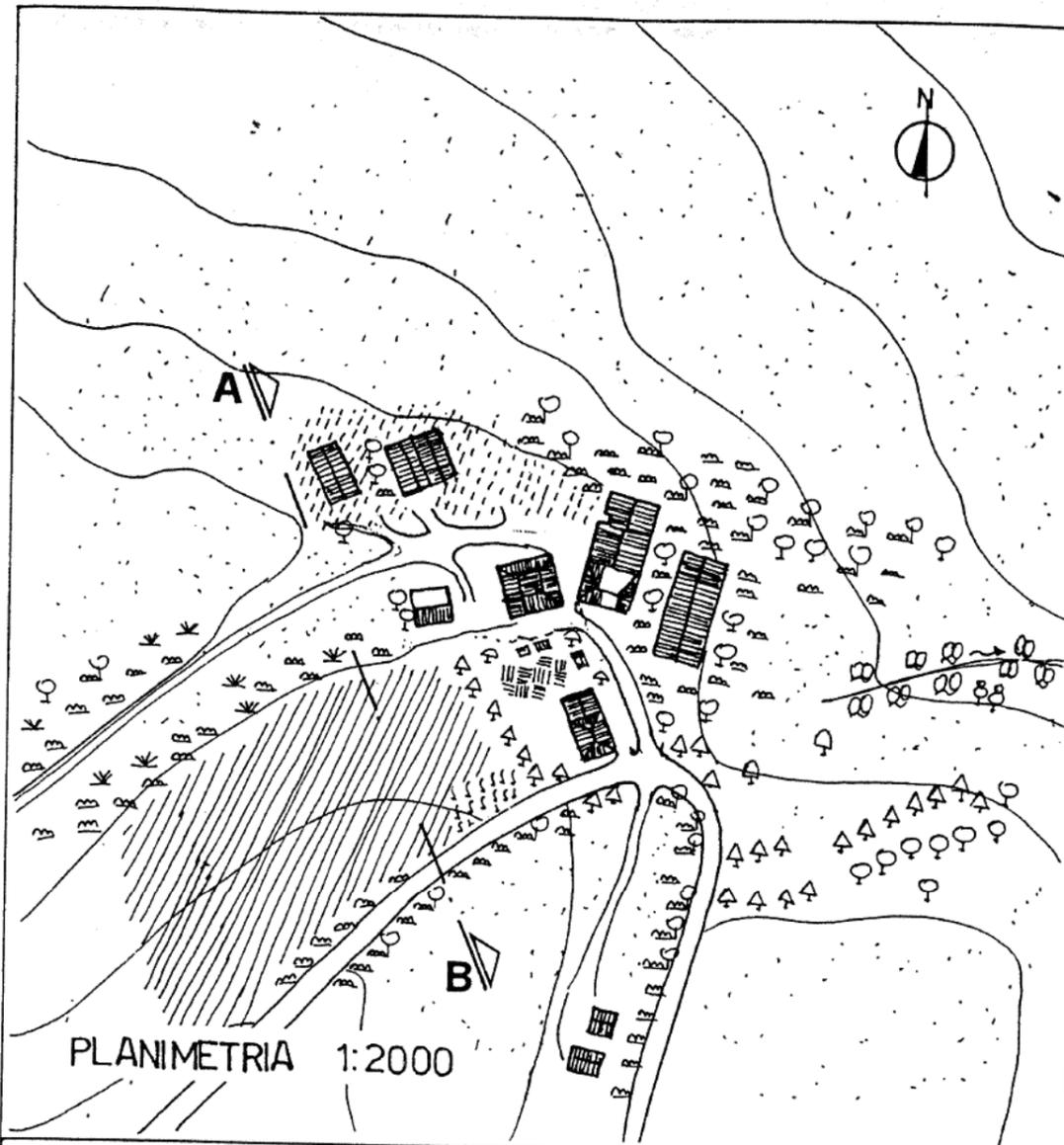


PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

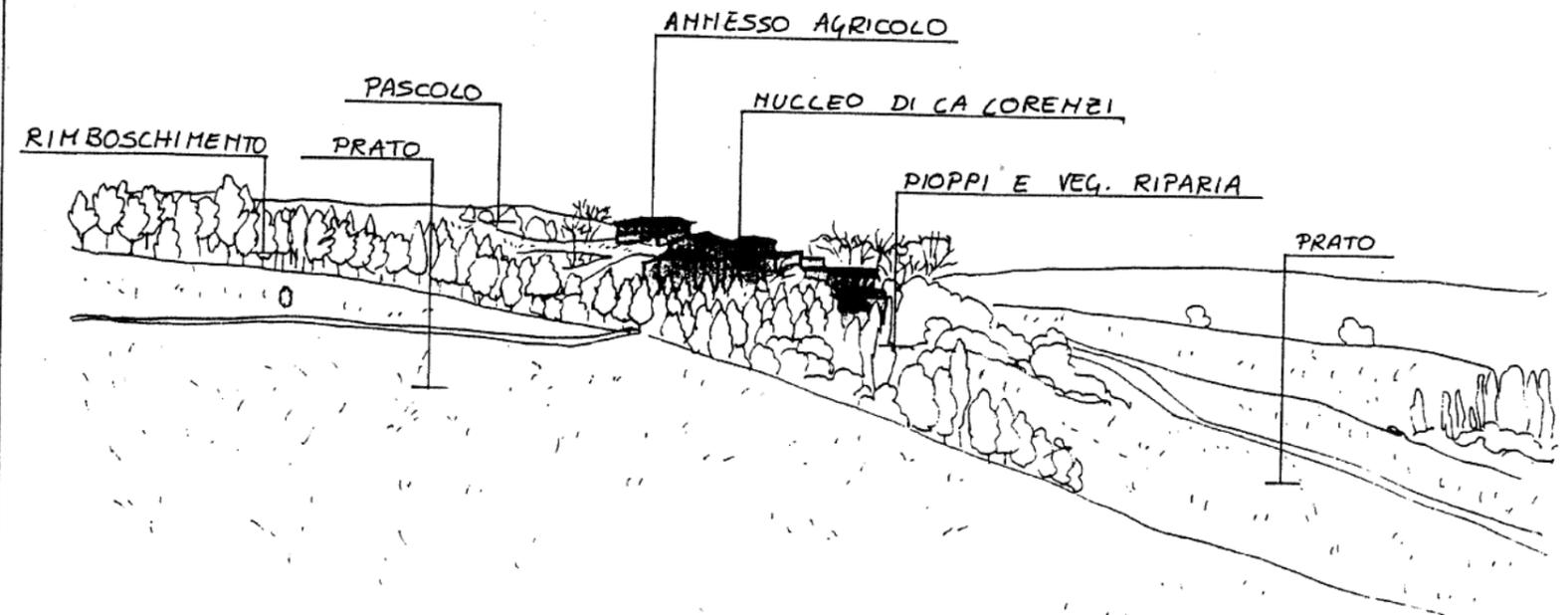
- edifici religiosi
- edifici difensivi
- edifici residenziali
- edifici produttivi
- manufatti infrastrutturali
- aree e manufatti archeologici

CATASTALE		CA' LORENZI	SISTEMA	
Foglio N°	51 76 81			PROGRESSIVO
CARTA TECNICA REG.			TOPONIMO	
Sezione N° 280010				





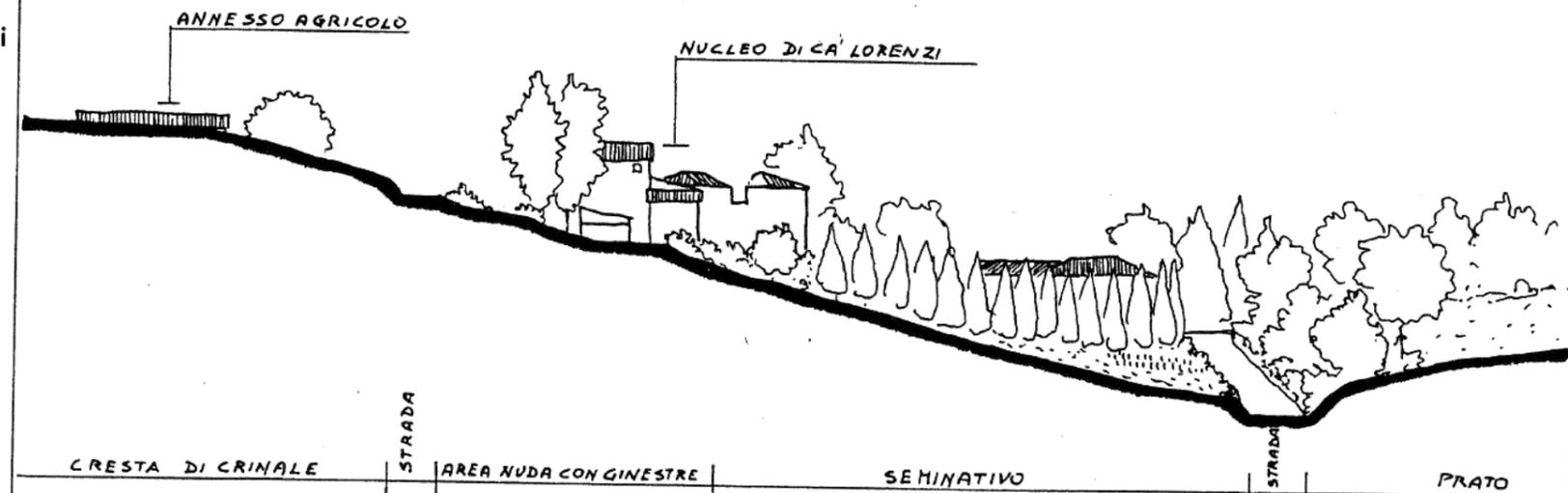
VISTA VERSO OVEST



LEGENDA

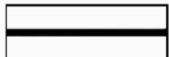
Bosco ceduo	Alberi altofusto	Erosione diffusa
Macchia	Alberi da frutto	Piccoli smottamenti
Macchia arbustiva	Olivi	Calanchi
Vegetazione riparia	Viti	Scarpata artificiale
Querce	Prato	Pianoro artificiale
Pioppi	Area coltivata	Gabbionata
Cipressi	Orti	Edilizia di tipo produttivo
Conifere	Vivai	Elementi residui del paesaggio agr.
Ginestre	Area nuda	Elementi residui del paesaggio agr.

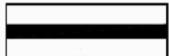
PROFILO A-B



Ca' Lorenzi

scala 1:2000

 perimetro nucleo

 U.M.I. 2
zona soggetta a Piano Attuativo

 viabilità

Prescrizioni per gli edifici fuori dall'U.M.I.

Sono esclusi aumenti di SUL e la realizzazione di nuovi volumi.

Vanno salvaguardati e conservati gli elementi del paesaggio agrario indicati in planimetria (altra pagina). Gli annessi presenti potranno subire solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; potranno altresì mutare la destinazione d'uso, con gli interventi edilizi conseguenti, nell'ambito delle possibilità consentite dal comma 7 dell'art.24 delle N.T.A. (elaborato serie III.A1); In questo ultimo caso l'intervento è subordinato all'approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistemazione a verde, con effetti di schermatura delle pertinenze scoperte, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (documenti serie III/E2). Per detti interventi saranno presentate adeguate garanzie finanziarie.

Per l'edificio individuato in planimetria con il numero 1 sono previsti interventi di risanamento conservativo e riorganizzazione volumetrica, sulla base delle configurazioni preesistenti. Per l'annesso agricolo individuato in planimetria con il numero 2 è prevista la demolizione.

La strada di Cà Lorenzi dovrà essere mantenuta, il suo uso sarà prevalentemente pedonale e sarà vietato il passaggio di mezzi agricoli e pesanti in genere nelle vicinanze dei fabbricati esistenti.

Prescrizioni per le Unità Minime di Intervento.

Per l'edificio individuato in planimetria con il numero 1 sono previsti interventi di risanamento conservativo e riorganizzazione volumetrica, sulla base delle configurazioni preesistenti. L'intervento di recupero di tale fabbricato dovrà essere esplicitato con apposita convenzione.

U.M.I. n.1

..... (stralciata con Del. G.P. n. 776 del 07.08.96 e Del. G.P. n. 293/1998).

U.M.I. n. 2

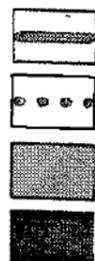
E' richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo* esteso all'intera U.M.I. che può essere anche di iniziativa privata. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le altezze dei nuovi fabbricati non dovranno superare m. 4,50 a valle
- la destinazione dei fabbricati da realizzare è turistico-ricettiva;
- saranno rispettati i seguenti dati quantitativi:
 - superficie utile lorda mq. 1.700 di cui almeno il 30% per servizi comuni. Nel dato complessivo è compresa la S.U.L. della vecchia casa che potrà subire solo interventi di restauro;
 - le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
 - per parcheggi pubblici mq. 500
 - per parco pubblico mq. 1.000
- il piano particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; tra queste dovrà necessariamente essere prevista la realizzazione di un unico accesso diretto al comparto dalla strada comunale-
- uno studio particolare dovrà riguardare le sistemazioni a verde delle aree non edificate al fine di ottenere effetti di schermatura e ripristino paesistico secondo i criteri di cui al documento serie III E2. Per detto intervento saranno presentate adeguate garanzie finanziarie.

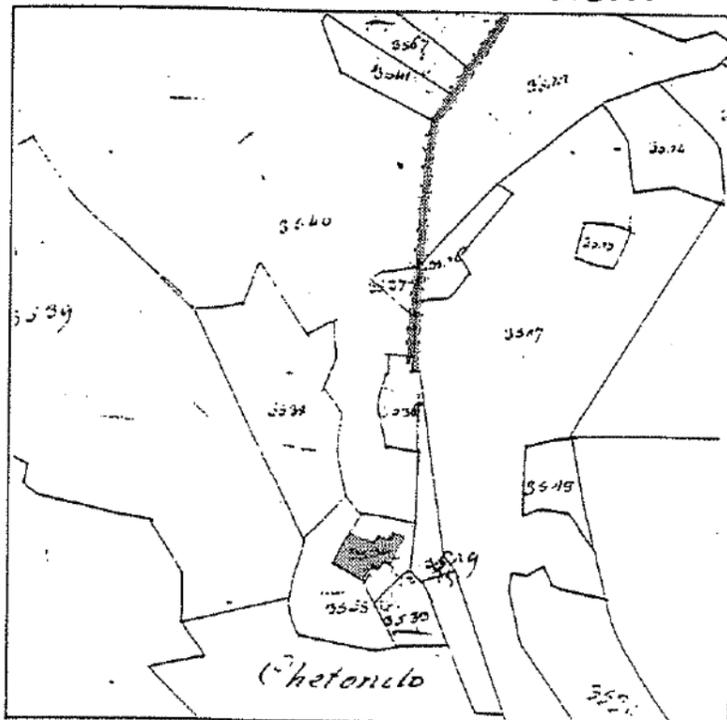
*Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 14.07.2001 è stato approvato il piano attuativo relativo all'UMI 2

LEGENDA

- Viabilità anteriore al 1875
- Viabilità posteriore al 1875
- Edifici anteriori al 1875
- Edifici posteriori al 1875



CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000



MORFOLOGIA TERRITORIALE

- di valle
- di terrazzo
- di spalla
- di vetta
- di crinale

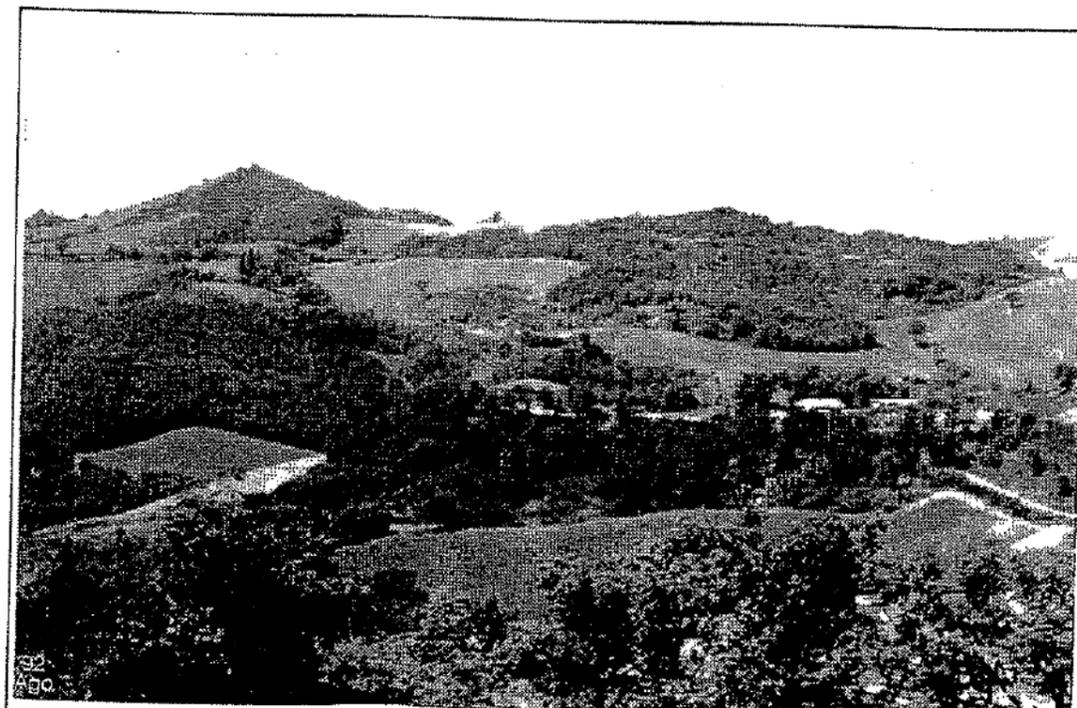
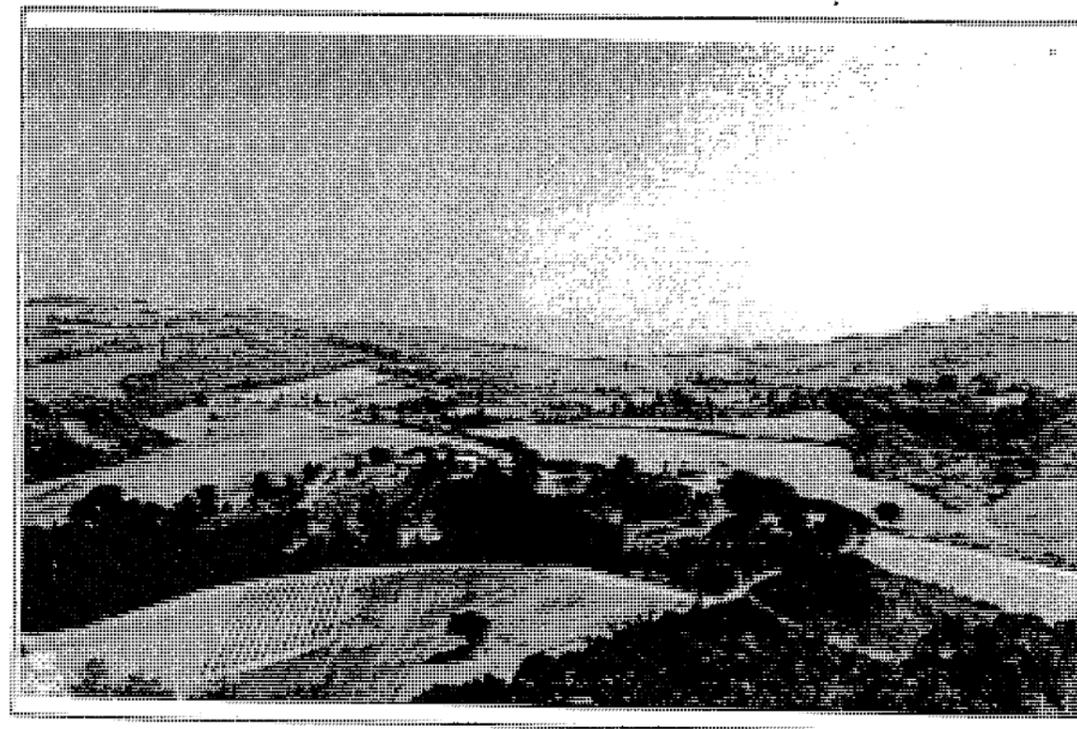
TIPOLOGIA URBANA

- a nuclei
- irregolare
- a fuso
- lineare
- radiale

PATRIMONIO ARTISTICO-CULTURALE

- edifici religiosi
- edifici difensivi
- edifici residenziali
- edifici produttivi
- manufatti infrastrutturali
- aree e manufatti archeologici

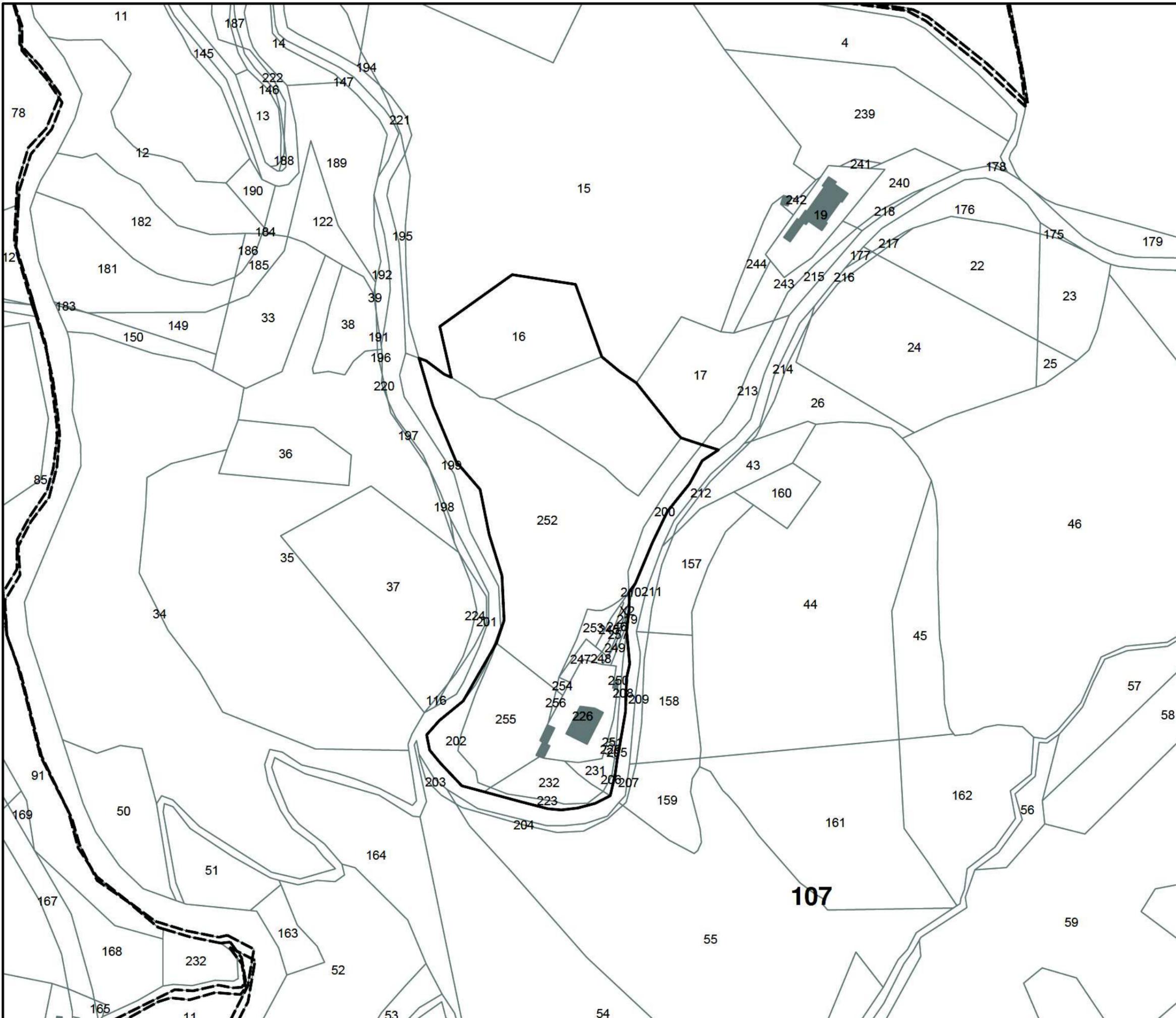
CATASTALE	CA' TONTO	SISTEMA	12
Foglio N° 107			
CARTA TECNICA REG.		Sezione N° 279080	PROGRESSIVO
TOPONIMO			



Ca' Tonto

Planimetria catastale

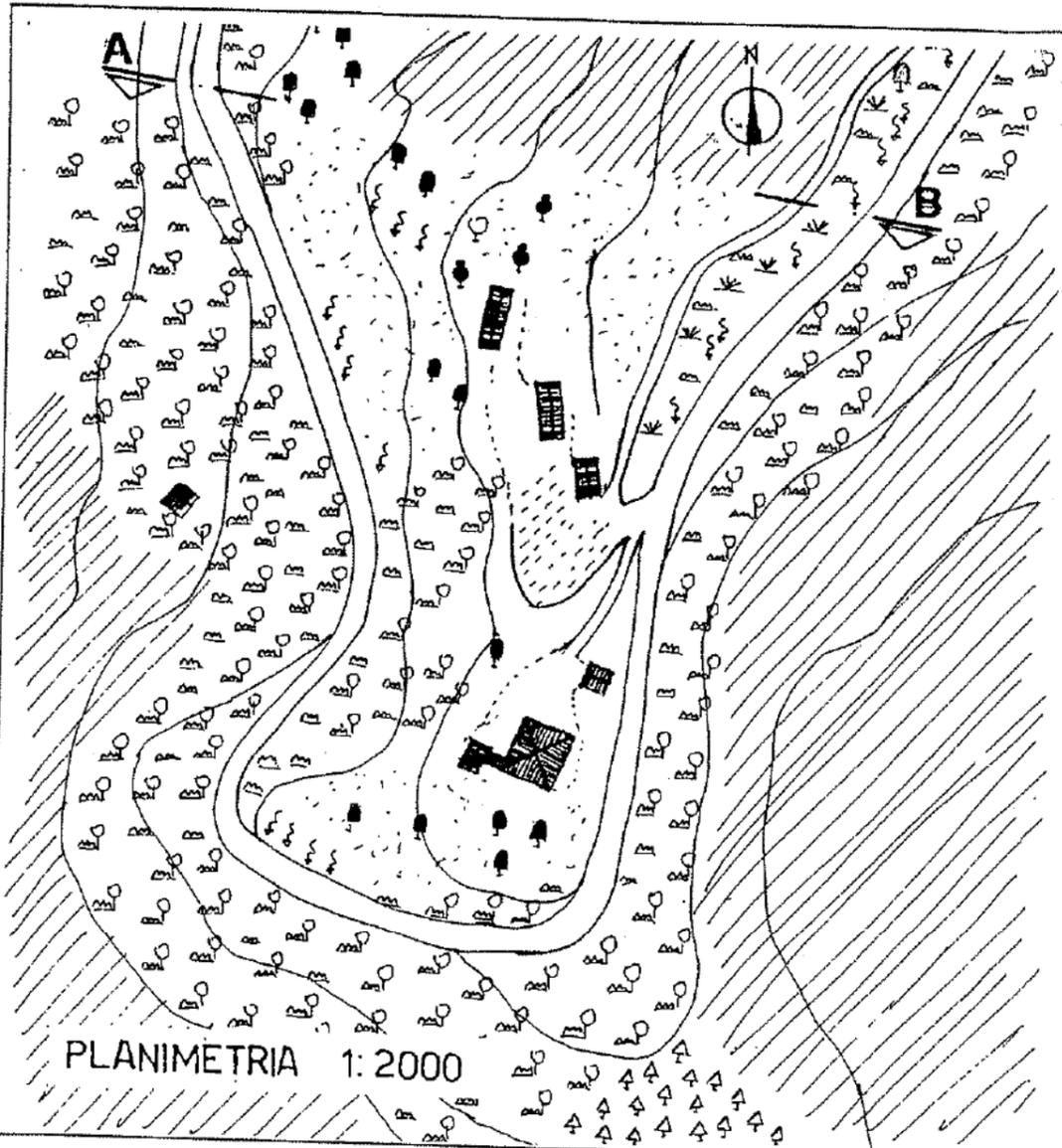
 Limite fogli catastali



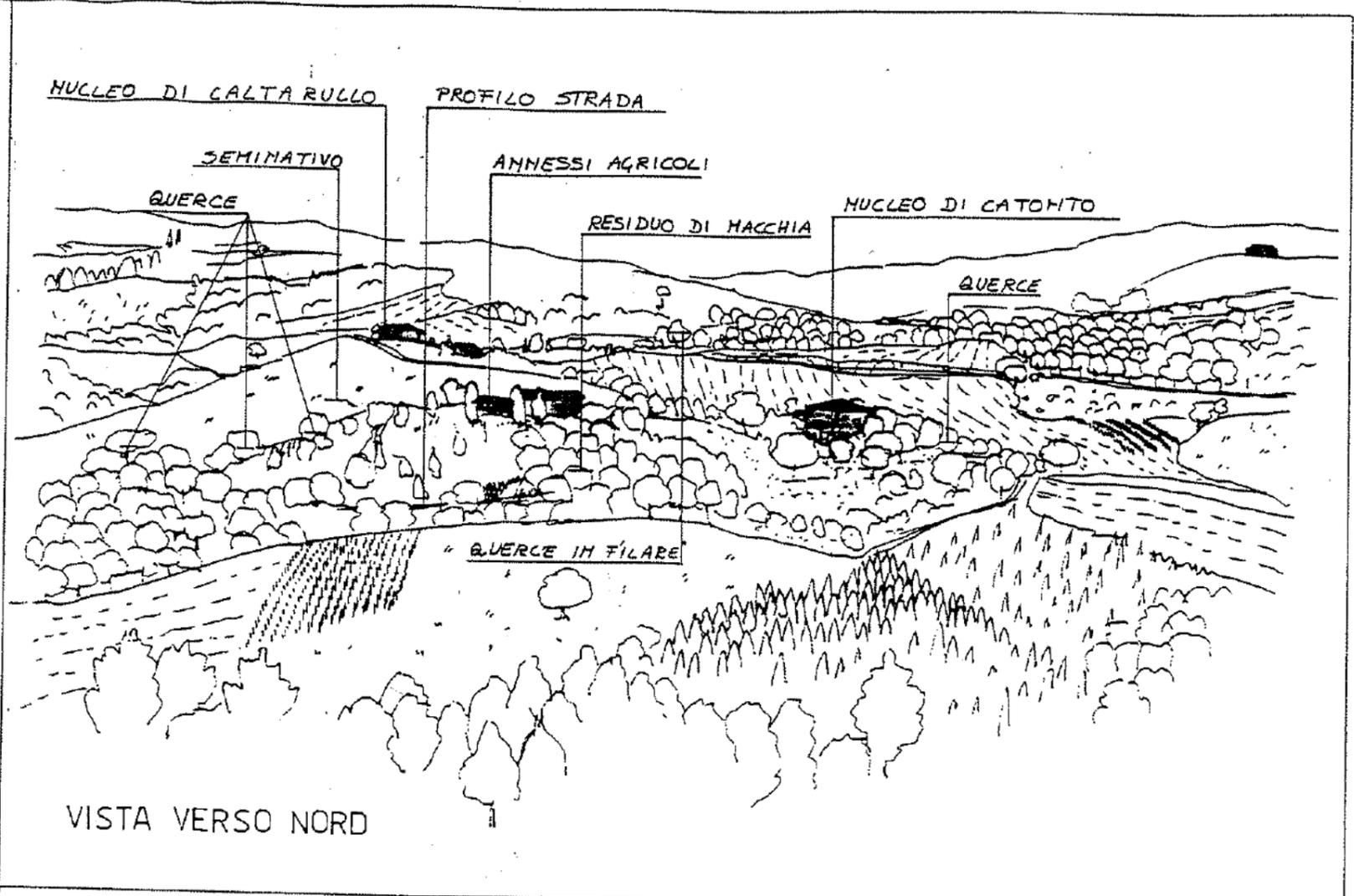
107

Scala 1:2.000

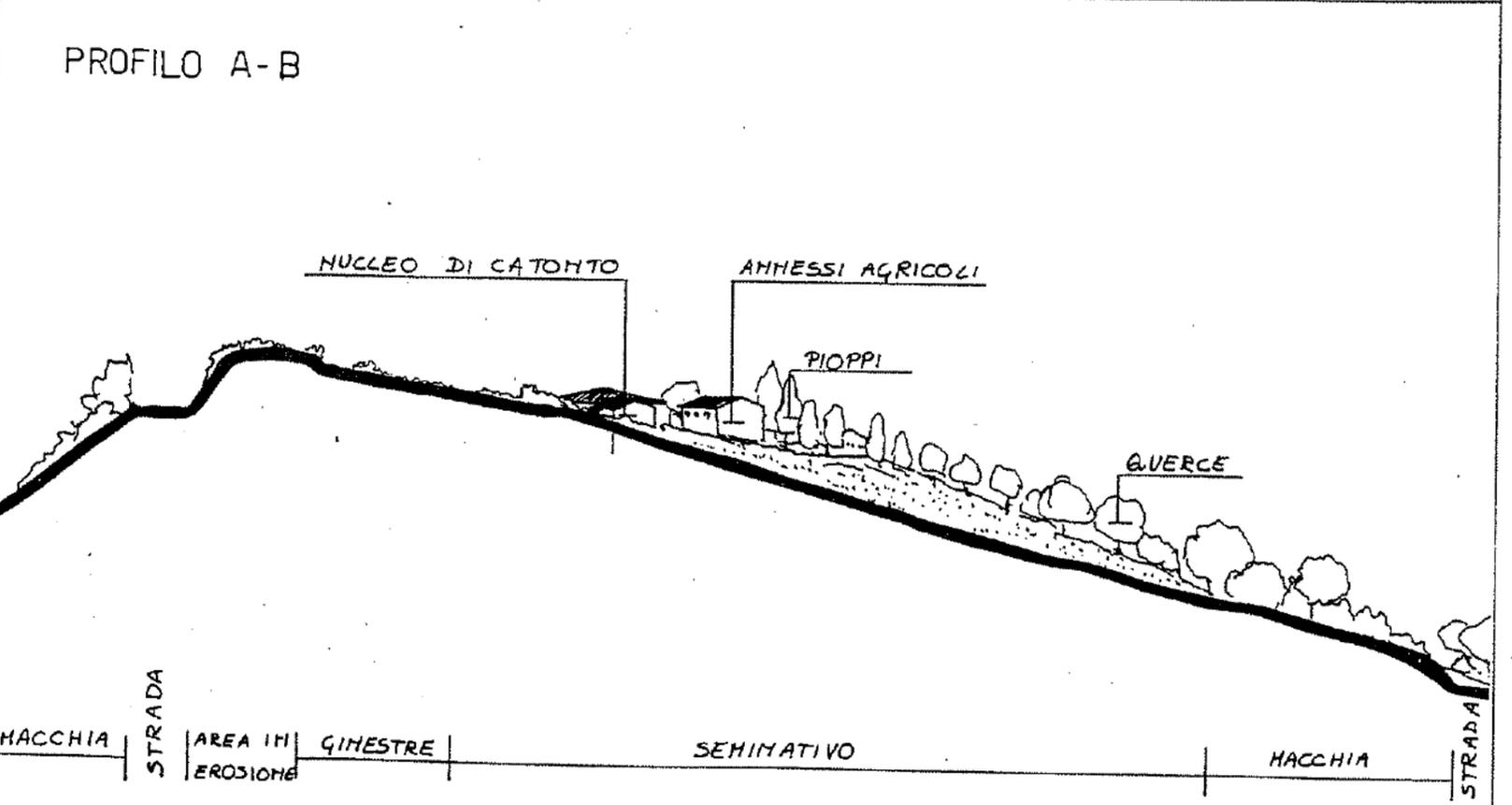




PLANIMETRIA 1:2000



VISTA VERSO NORD

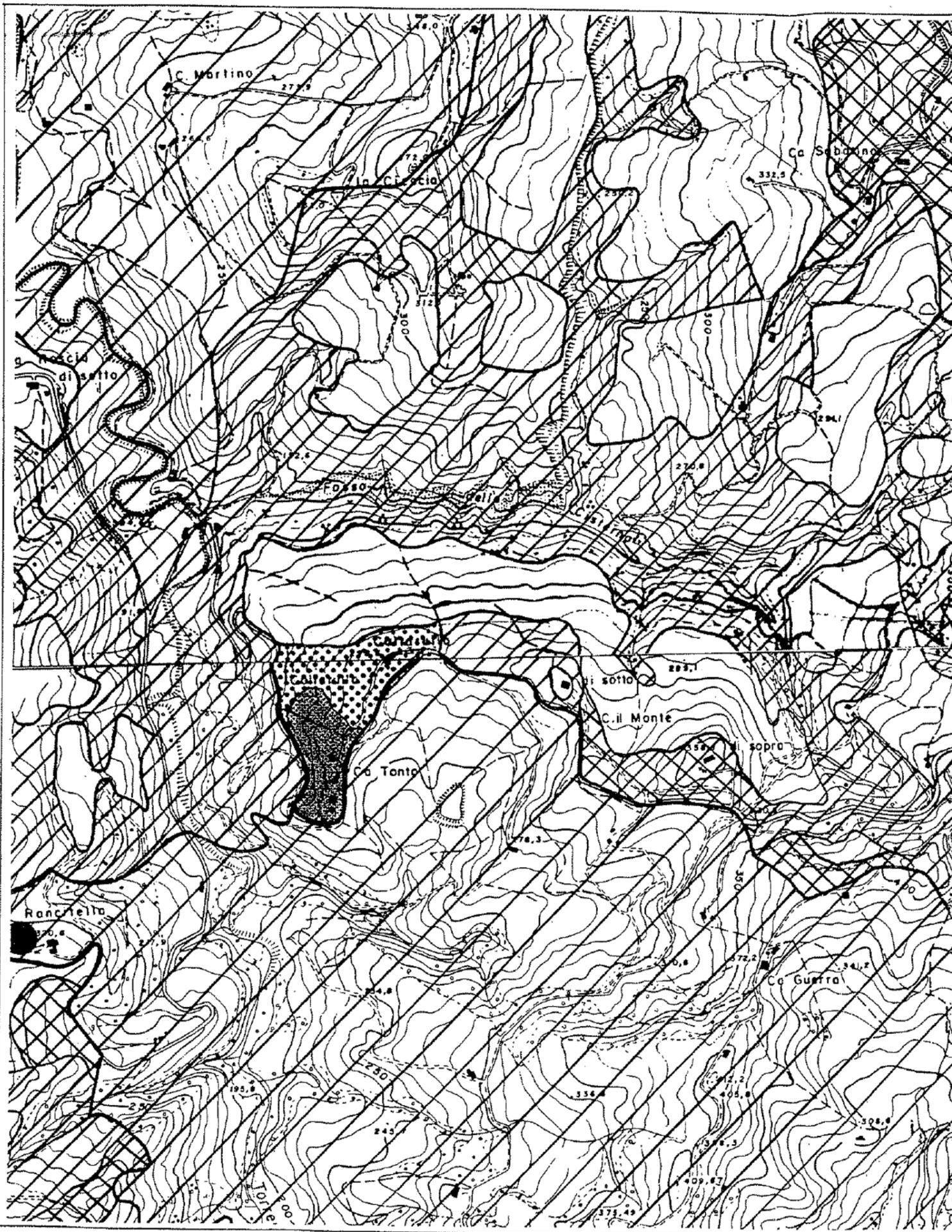


PROFILO A-B

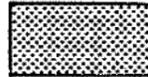
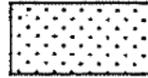
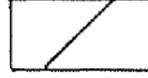
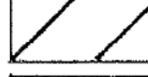
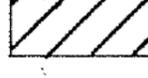
LEGENDA

Bosco ceduo	Alberi altofusto	Erosione diffusa
Macchia	Alberi da frutto	Piccoli smottamenti
Macchia arbustiva	Olivi	Calanchi
Vegetazione riparia	Viti	Scarpata artificiale
Querce	Prato	Pianoro artificiale
Pioppi	Area coltivata	Gabbionata
Cipressi	Orti	Edilizia di tipo produttivo
Conifere	Vivai	Elementi residui del paesaggio agr.
Ginestre	Area nuda	Elementi residui del paesaggio agr.

LETTURA DEL PAESAGGIO



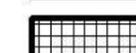
LEGENDA

-  Nucleo oggetto della scheda
 -  Altre aree urbane o di prevista urbanizzazione
 -  Manufatto oggetto della scheda
 -  Altri edifici, manufatti e località di interesse storico
- Aree di tutela integrale**
-  Limitrofe ai nuclei rurali perimetrati
 -  Parchi limitrofi alle frazioni
 -  Parchi territoriali e attrezzati
 -  Scenari panoramici
 -  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)
- Aree di tutela orientata**
-  Elementi paesistici puntuali (geomorfologici, botanico-vegetazionali)

Ca' Tonto

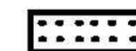
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

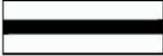
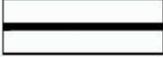
 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



Cà Tonto

scala 1:2000

-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni zone di completamento *

Nella zona di completamento sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con mutamento di destinazione d'uso. Il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli è consentito purchè non si superi la SUL di 100 mq. per ogni annesso. Tali annessi sono indicati in planimetria con il n. 1. Per l'area indicata con il n. 2, su cui ricade un edificio residenziale, non è consentito superare la SUL esistente e sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e risanamento conservativo.

Valgono le limitazioni previste agli articoli 1 e 8 delle norme generali dei nuclei rurali.

*Ulteriori specifiche tecniche per l'edificazione dell'area sono contenute nel parere n.2952/12 Prot.6524 della Provincia di Pesaro Urbino

P.R.G. DI URBINO 1994

QUARTA PARTE: PROGETTI

Progetto:

GIANCARLO DE CARLO
con
Arch. **PAOLO SPADA**

e la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica
diretto dall'ing. Carlo Giovannini

Data : agosto 1997

Argomento tavola :

M. Parco delle Cesane
Nucleo di Scotaneto

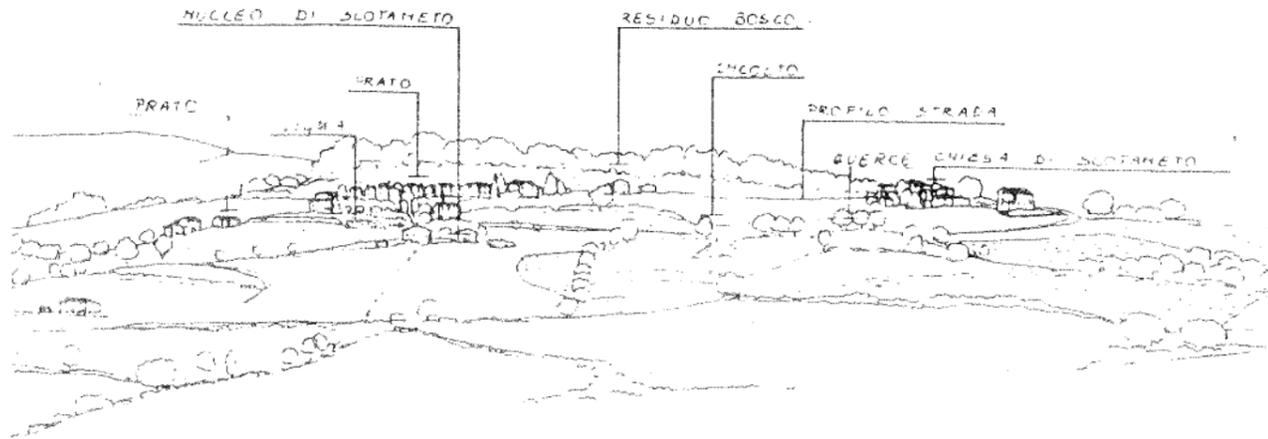
**Tavola modificata con i provvedimenti della Giunta
Provinciale n. 323 del 22.4.1997**

a cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino
con la collaborazione dell'arch. Patrizia Lay

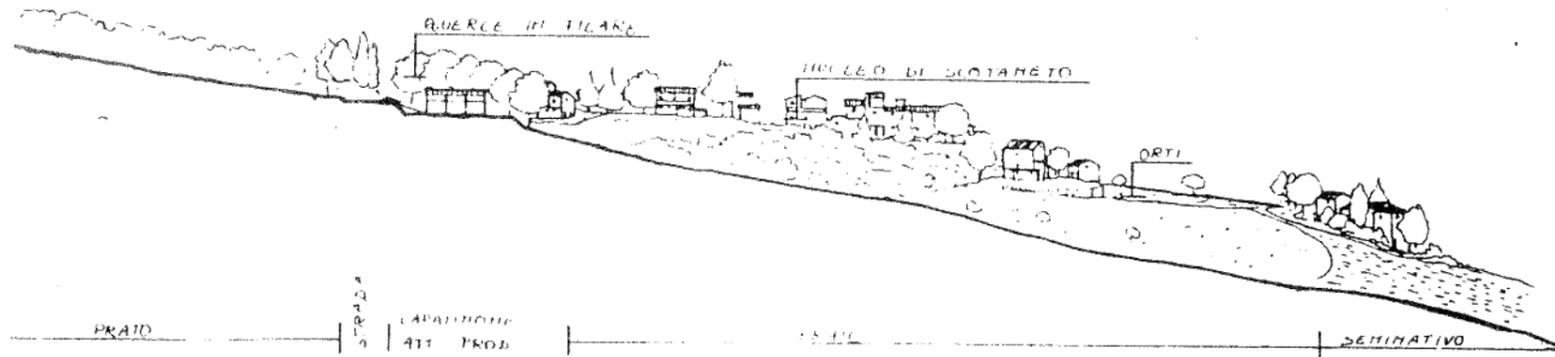
scala : 1:2000/500

201.IV
M3

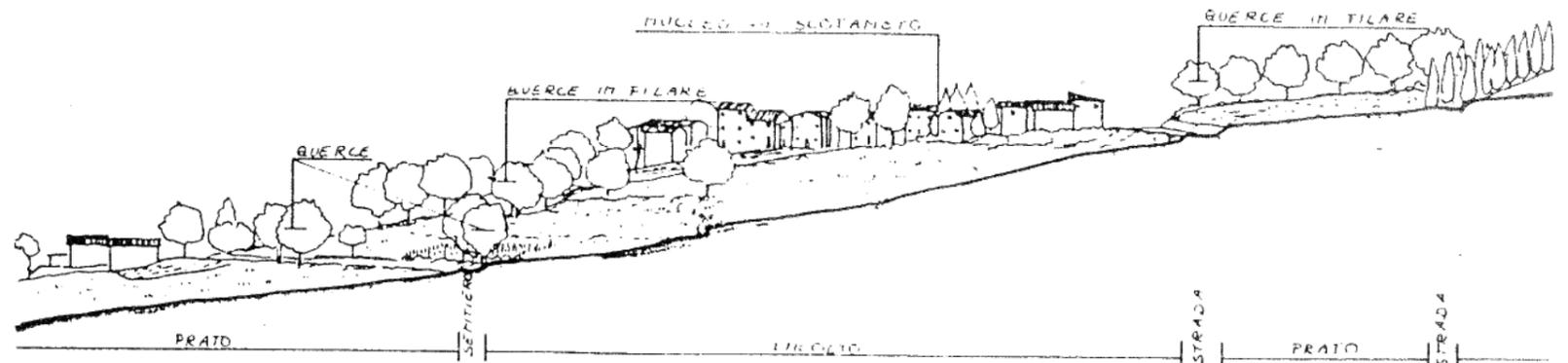
SCOTANETO



SITUAZIONE ATTUALE : VISTA VERSO EST



SITUAZIONE ATTUALE : PROFILO A-B

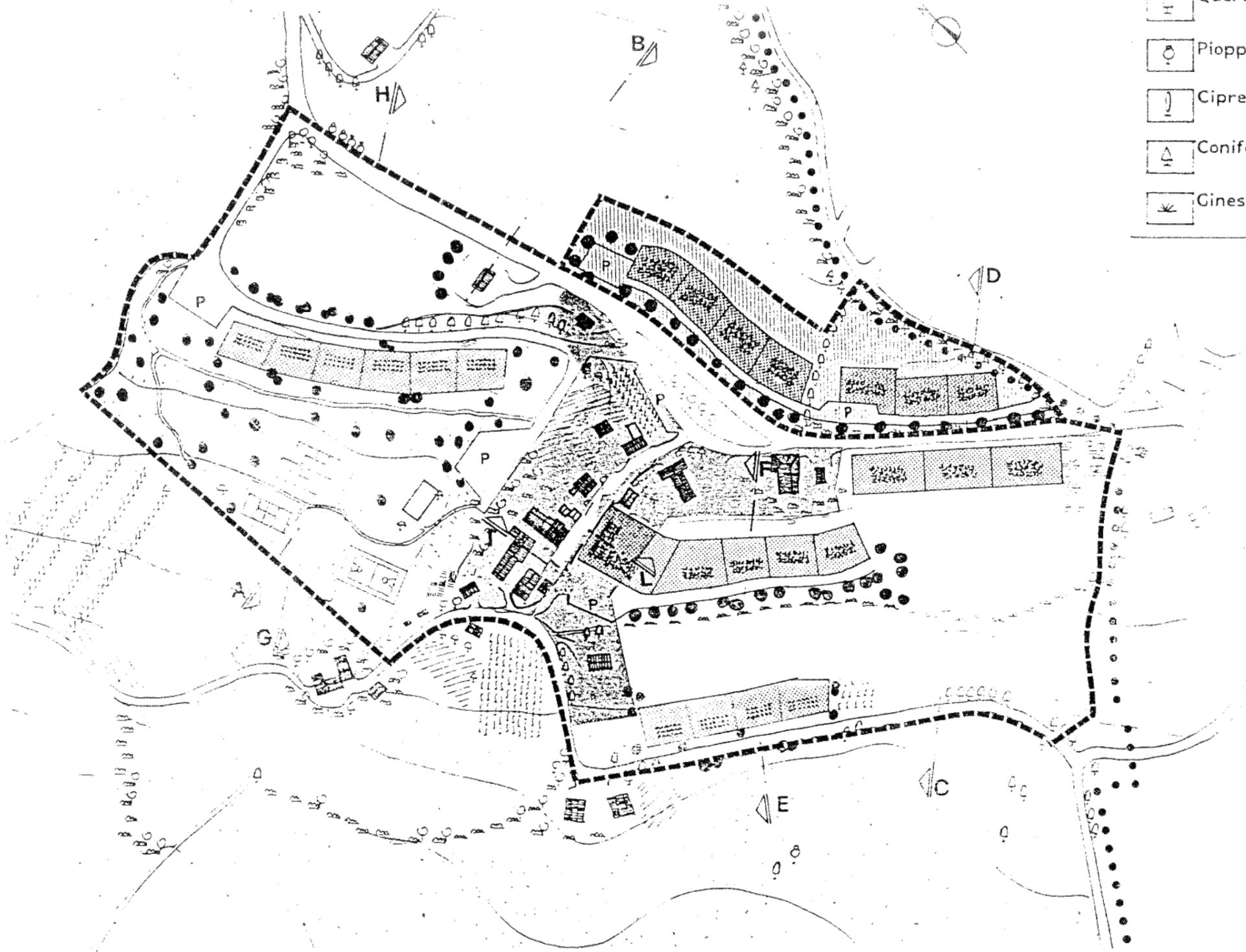


SITUAZIONE ATTUALE : PROFILO C-D

PROPOSTA D'INTERVENTO : PLANIMETRIA 1:2000

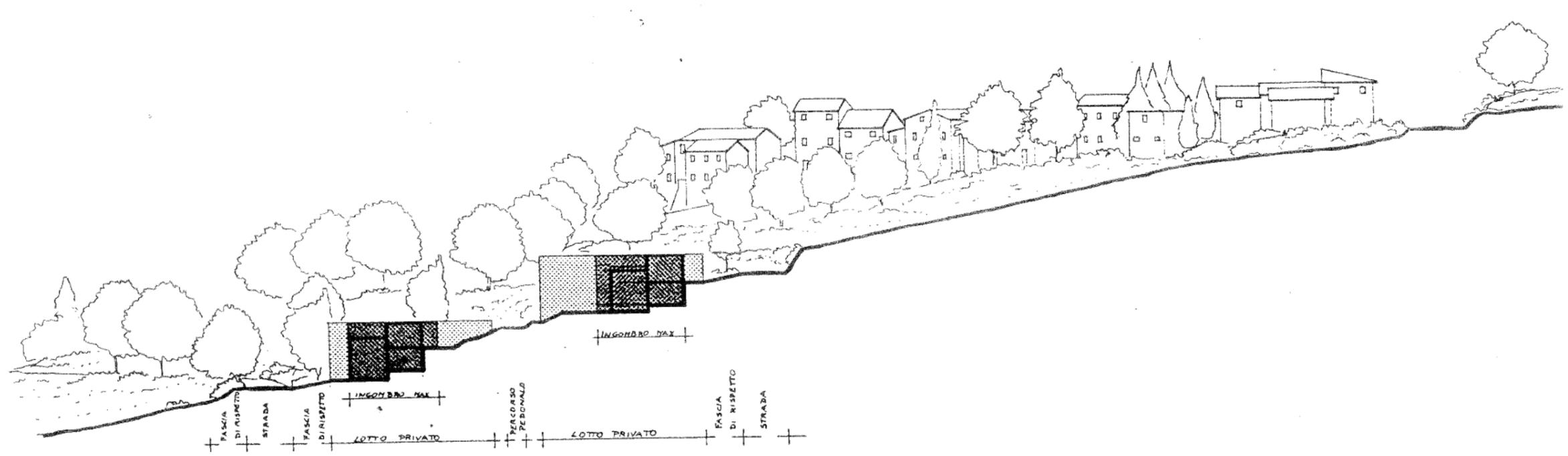
LEGENDA

	Bosco ceduo		Alberi altofusto		Erosione diffusa
	Macchia		Alberi da frutto		Piccoli smottamenti
	Macchia arbustiva		Olivi		Calanchi
	Vegetazione riparia		Viti		Scarpata artificiale
	Querce		Prato		Pianoro artificiale
	Pioppi		Area coltivata		Cabbionata
	Cipressi		Orti		Edilizia di tipo produttivo
	Conifere		Vivai		Elementi residui del paesaggio agr.
	Ginestre		Area nuda		



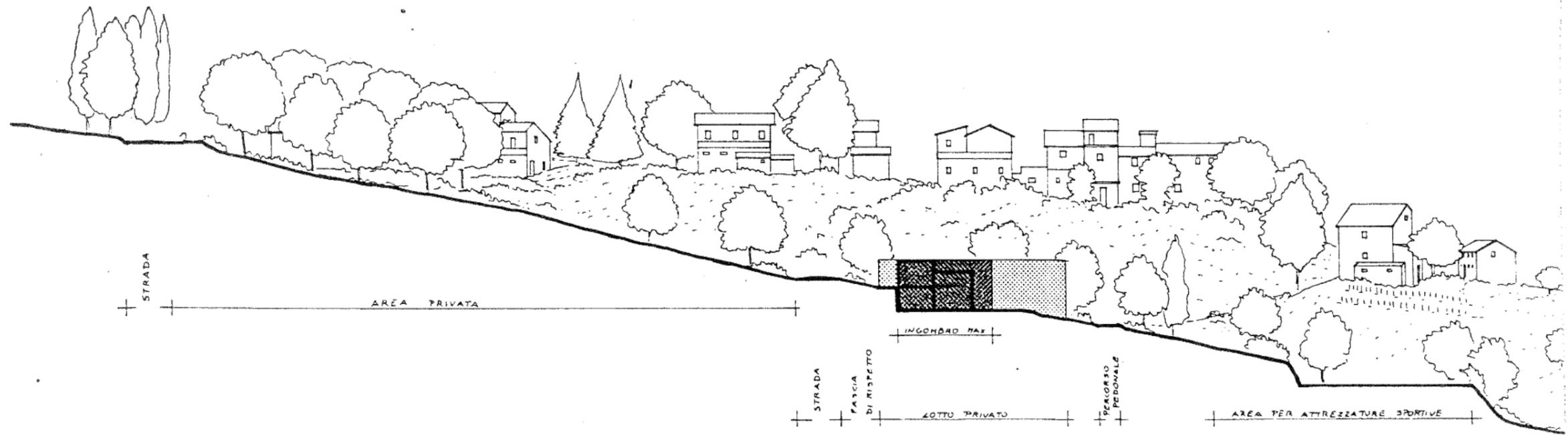
LEGENDA

	Perimetro dell'area normata
	Lotti privati edificabili
	Aree pubbliche
	Interventi sul paesaggio (schermature, etc.)
	Parcheggi
	Aree per accorpamento annessi agricoli
	Aree per attrezzature ricettive
	Zone di completamento normate e perimetrare dal PRG previgente.
	Area soggetta a P.A. anche di iniziativa privata.
	Area soggetta a P.A. di iniziativa pubblica.

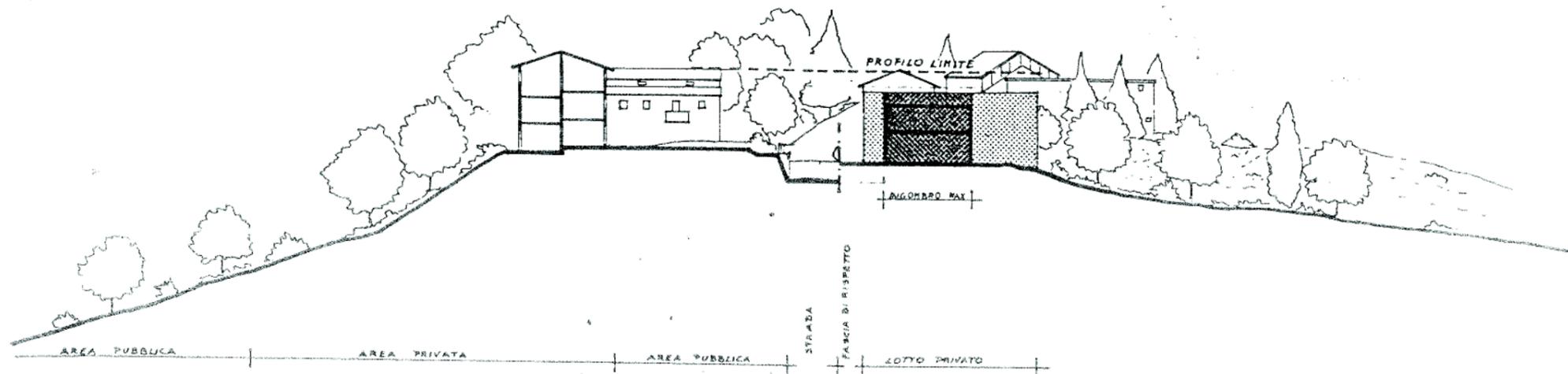


PROPOSTA D'INTERVENTO : PROFILO E-F 1:500

PROFILO PARZIALMENTE SUPERATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE N.3



PROPOSTA D'INTERVENTO : PROFILO G-H 1:500



PROPOSTA D'INTERVENTO : PROFILO I-L 1:500

L'attuazione delle previsioni per il nucleo di Scotaneto può avvenire anche indipendentemente dalla istituzione e realizzazione del parco delle Cesane.

In particolare si prevede la riqualificazione dell'abitato assunto come perno centrale per il nuovo sviluppo della frazione, che verrà completata e potenziata con una struttura edilizia che si inserisce nel tessuto esistente.

Inoltre il piano attuativo, prevederà la realizzazione di due complessi edilizi (a nord e a sud della frazione), a destinazione residenziale e turistico residenziale.

Fino all'adozione del Piano Attuativo del nucleo che si configurerà come variante ai sensi dell'art.15 comma 5 dell' L.R. 34/92, con i conseguenti effetti e limiti. per le aree che il P.R.G. vigente classifica come Zone di completamento sono consentiti gli interventi previsti da tale normativa; successivamente varranno le disposizioni del Piano Attuativo. Tale possibilità è esclusa nelle aree interessate dai nuovi interventi previsti dal Progetto guida (tav. Serie IV - M3. Qualora, alla adozione del Piano Attuativo, alcuni o tutti i terreni ricadenti in zona di completamento risultassero già edificati, la SUL prevista per il nucleo sarà corrispondentemente diminuita.¹

1. Il piano attuativo deve essere esteso all'intera area perimetrata.

2. La S.U.L. complessivamente realizzabile è di mq. 6.750 (nelle due aree)² a destinazione residenziale e turistico-residenziale e relative attività integrative nei limiti previsti dall'art. 7 delle N.T.A. ; in particolare le superfici localizzate a valle della S.P. avranno obbligo di accesso da strada di nuova realizzazione a valle³; mentre per la realizzazione delle superfici localizzate a monte della S.P. pari a una S.U.L. di 1500 mq., si dovrà elaborare un piano attuativo anche di iniziativa privata il quale dovrà prevedere un unico accesso dalla strada comunale.⁴

3. Per quanto riguarda le altezze si deve fare riferimento ai profili limite ove segnalati, e comunque l'H. max non potrà essere superiore a m.6,50.

4. Il piano attuativo dovrà inoltre disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio riconoscendo all'interno dell'esistente tessuto urbano gli elementi da conservare e definendo le modalità per la sistemazione degli spazi aperti.

5. E' prevista la realizzazione di un complesso sportivo (campi da tennis, da calcio, piscina all'aperto, etc. e relativi servizi), nell'ambito delle quote di standards dell'intervento. Tale complesso sportivo potrà essere in sede di convenzione, affidato in gestione agli operatori privati.

6. Si dovrà inoltre prevedere una adeguata sistemazione a verde dell'intera area, in particolare: con il completamento degli esistenti filari di querce, con la schermatura dei fabbricati artigianali e delle nuove costruzioni.

7. In data 10.12.2003, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 126, è stato approvato un piano particolareggiato di iniziativa pubblica per il nucleo di Scotaneto.

¹ Integrazione con prescrizioni introdotta in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla approvazione della osservazione n.3 (Ufficio Urbanistica) e n.85, ex deliberazione G.P. 323/97, Capo B, pt. 2, lett.a), primo e secondo punto rientrato e pt.5.

² Modifica introdotta in accoglimento delle osservazioni n. 67e n.113, del. G.P.323/97, Capo B, pt.5.

³ Modifica introdotta in accoglimento delle osservazioni n. 67, del. G.P.323/97, Capo B, pt.5.

⁴ Integrazione introdotta in accoglimento della osservazione n.113, del. G.P.323/97, Capo B, pt.5.

P.R.G. DI URBINO 1994

QUARTA PARTE: PROGETTI

Progetto:

GIANCARLO DE CARLO
con
Arch. PAOLO SPADA

e la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica
diretto dall'ing. Carlo Giovannini

Data : agosto 1997

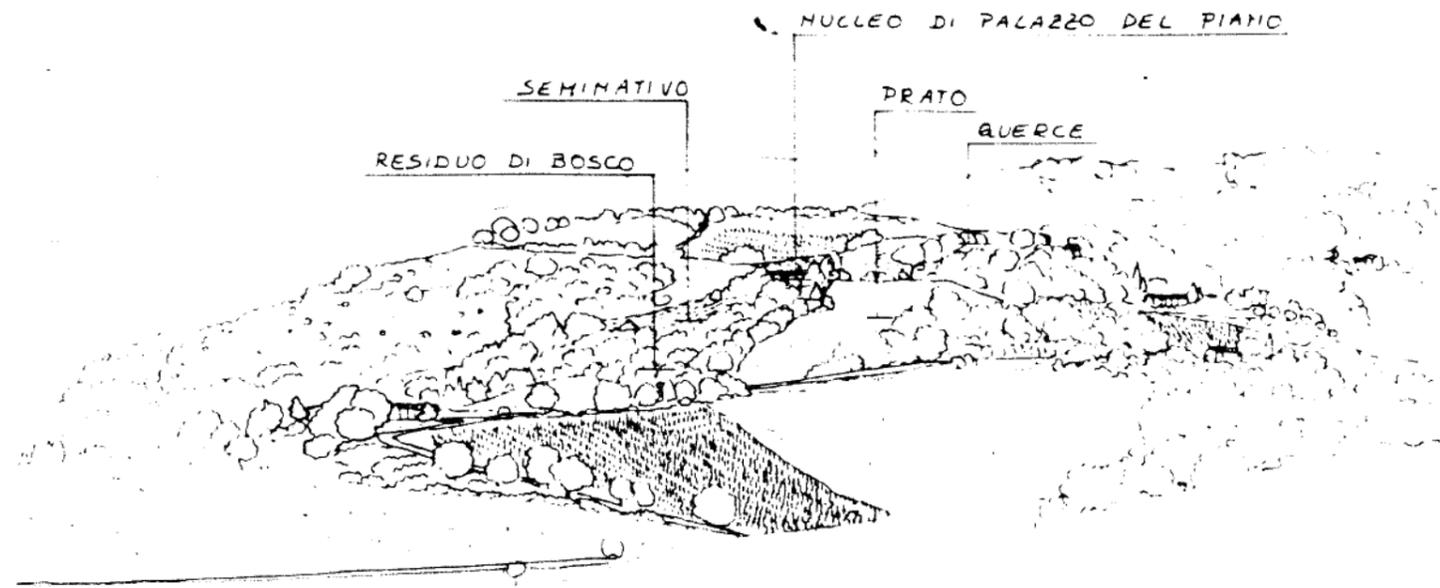
Argomento tavola :

M. Parco delle Cesane
Nucleo di Palazzo del Piano

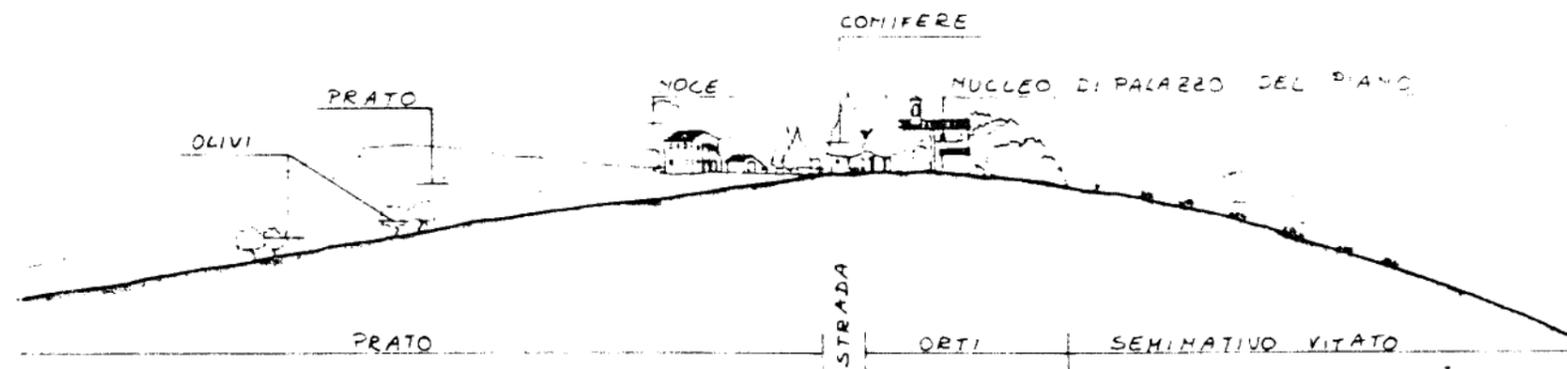
scala : 1:2000/500

201.IV
M4

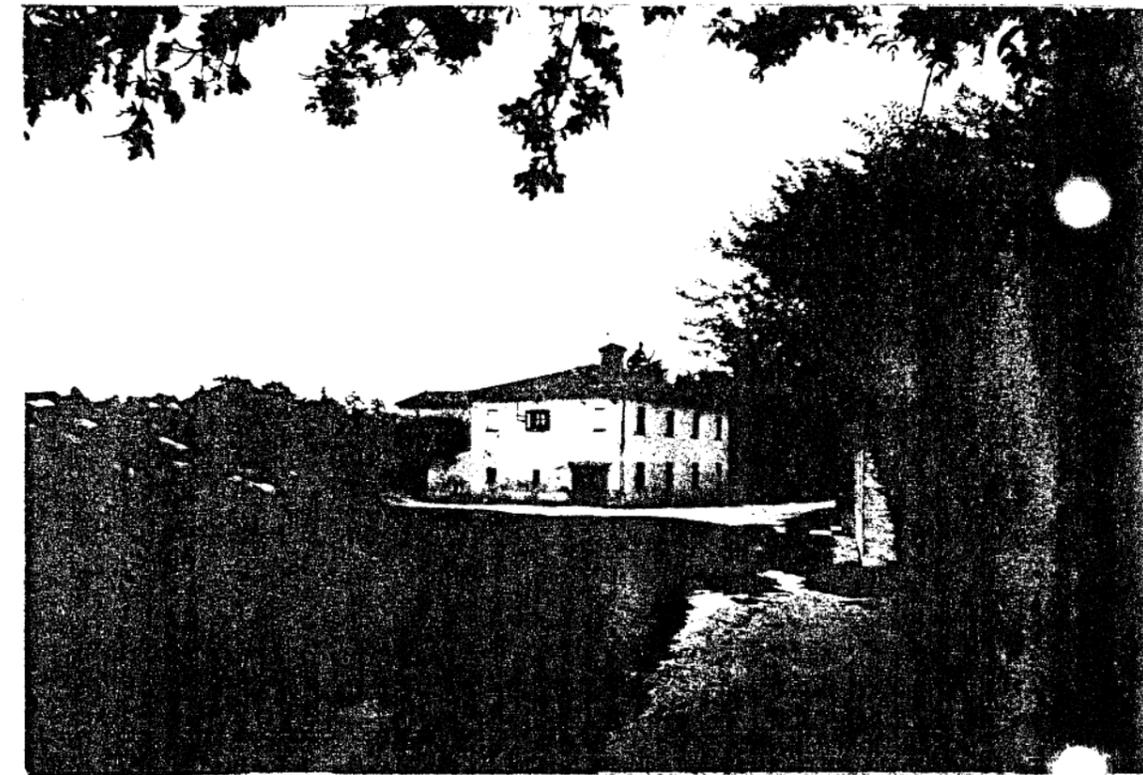
PALAZZO DEL PIANO



SITUAZIONE ATTUALE : VISTA VERSO SUD



SITUAZIONE ATTUALE : PROFILO A-B



Palazzo del Piano

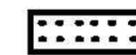
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



Palazzo del Piano

scala 1:2000

-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata

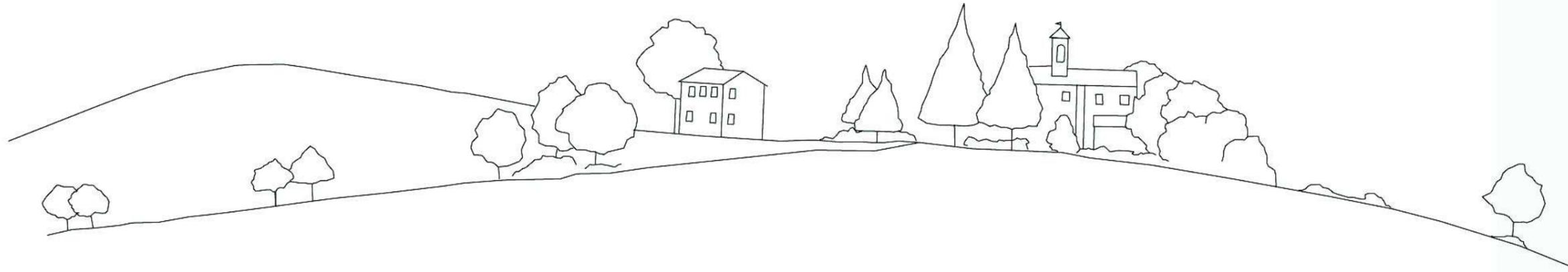


Prescrizioni zone di completamento
In tutta la zona di completamento non è permessa nuova edificazione nè l'ampliamento degli edifici esistenti.

in particolare per gli edifici individuati in planimetria con il n.1, 3 e 4 sono previsti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo. Inoltre dovranno essere eliminate le superfetazioni realizzate in adiacenza dell'edificio individuato con il n.3.

Per l'edificio indicato in planimetria con il n. 2 e n.5 sono consentiti interventi di ristrutturazione senza aumento di volume.

UMI 1
Zona a destinazione residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto ai sensi del comma 3 dell'art. 4 delle NTA del Prg .
S.U.L. massima 500 mq
Standard pubblici 150 mq per parcheggi.
In ogni caso dovrà essere garantito lo standard per parcheggi pubblici di almeno un posto auto per alloggio.
L'intervento unitario dovrà prevedere tipi edilizi uni/bi familiari con un unico piano fuori terra oltre un eventuale seminterrato.



P.R.G. DI URBINO 1994

QUARTA PARTE: PROGETTI

VARIANTE 2007

Argomento tavola :

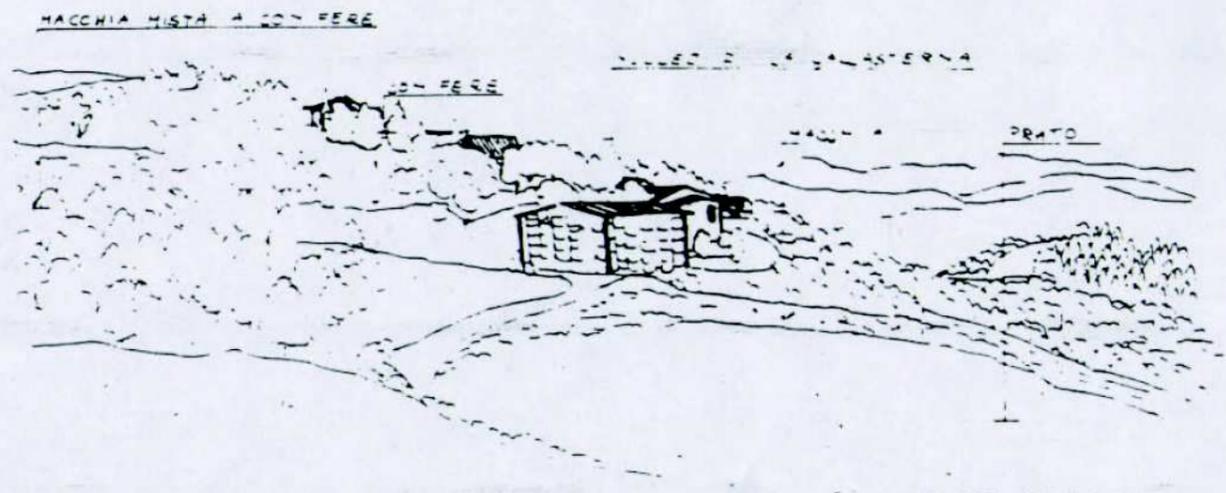
N. Parco di San Lorenzo in Cerquetobono

Nuclei di Ca' Gallasterna e Ca' Balducci

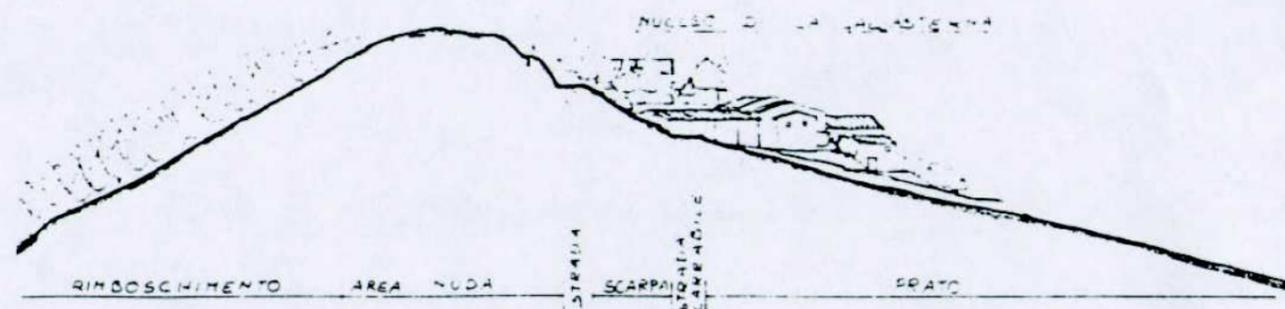
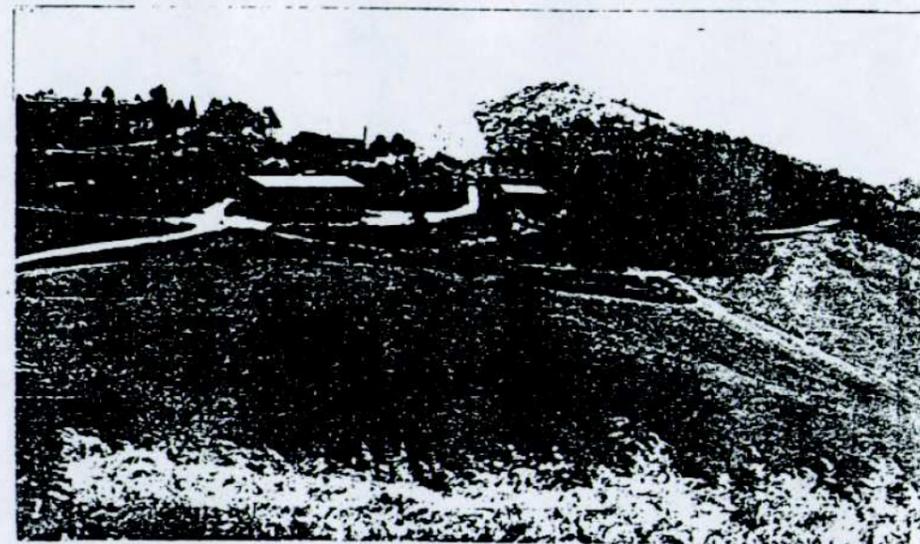
scala : 1:2000/500

201.IV
N3

CA' GALLASTERNA



SITUAZIONE ATTUALE : VISTA VERSO SUD

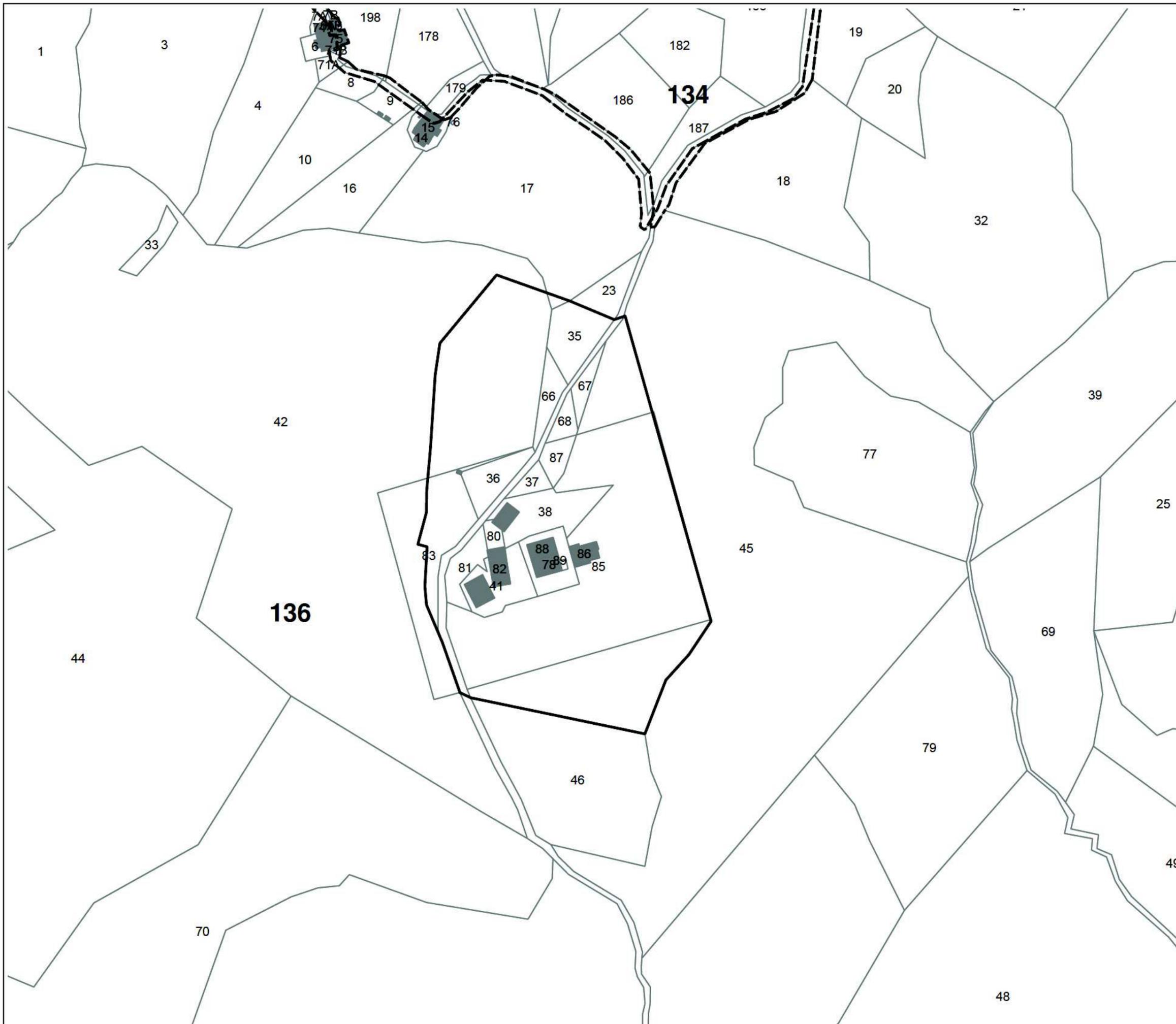


SITUAZIONE ATTUALE : PROFILO A-B

Ca' Gallasterna

Planimetria catastale

 Limite fogli catastali



Scala 1:2.000



Ca' Gallasterna

Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

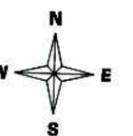
ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



Ca' Gallasterna

scala 1:2000



-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni zone di completamento

Nelle zone di complemento incluse nel perimetro del nucleo sono ammessi solo interventi di recupero degli edifici esistenti, anche con mutamento delle destinazioni d'uso.

Per l'edificio indicato in planimetria con il n.1 è prescritto l'intervento di risanamento conservativo.

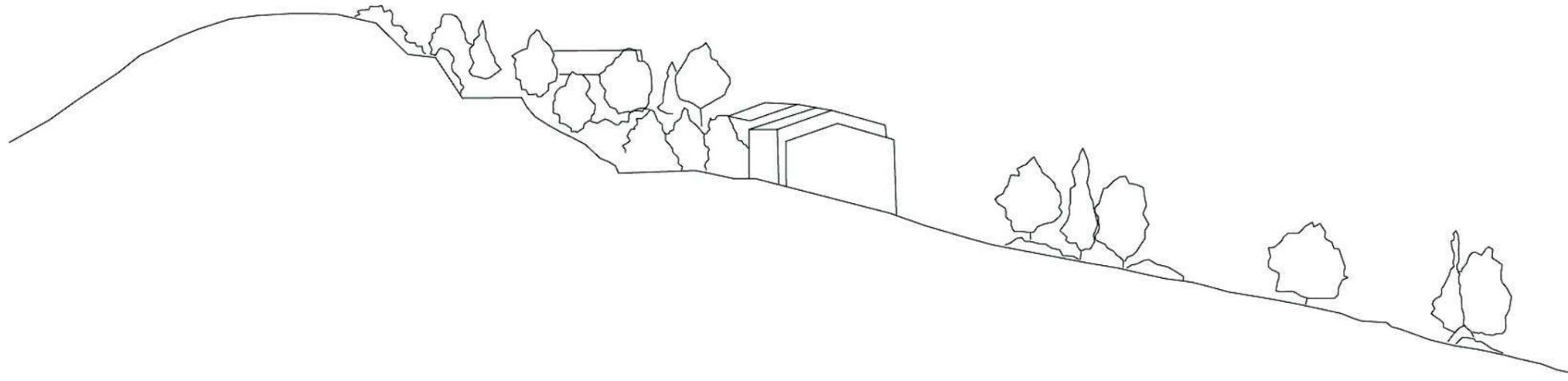
Per gli edifici indicati con il n.2 è prescritto il mantenimento dell'attuale organizzazione planivolumetrica, salvo variazioni marginali finalizzate all'adeguamento alla normativa igienico-sanitaria.

Per l'annesso agricolo individuato con il n.3 è consentito il cambio di destinazione d'uso purchè non superi la SUL di 100 mq.

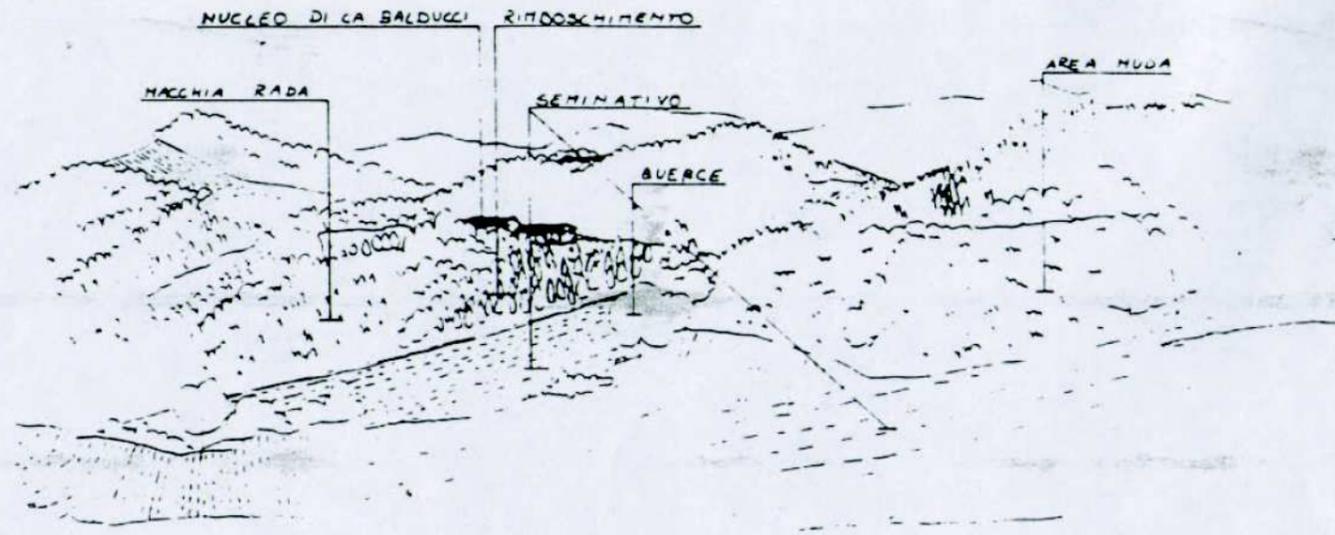


profilo a-b

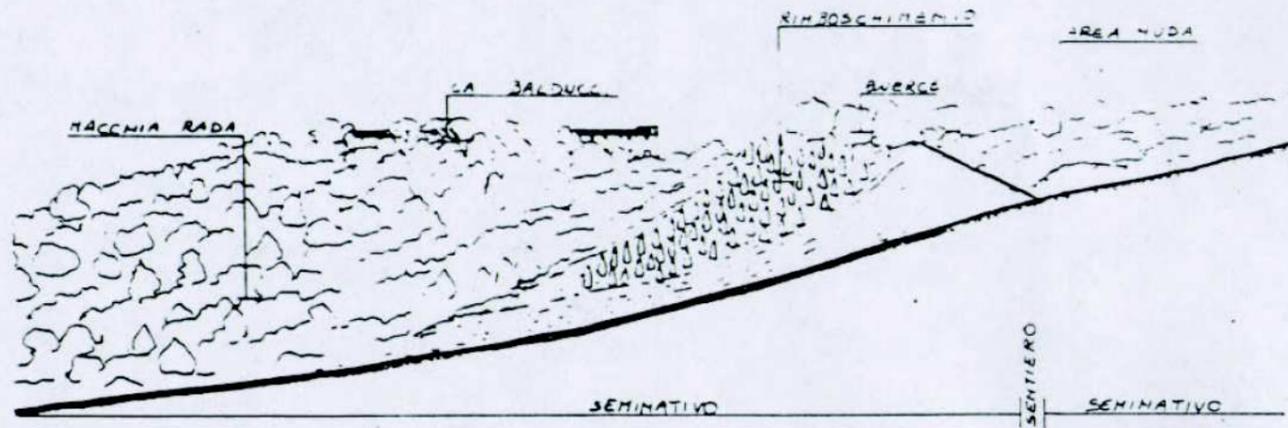
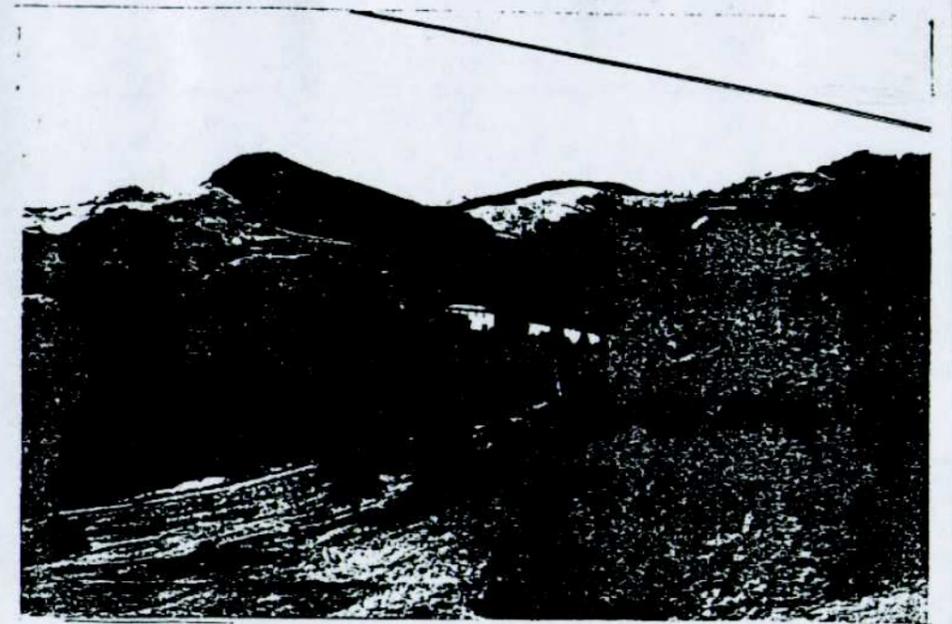
Cà Gallasterna profilo - scala 1:500



CA' BALDUCCI



SITUAZIONE ATTUALE : VISTA VERSO EST

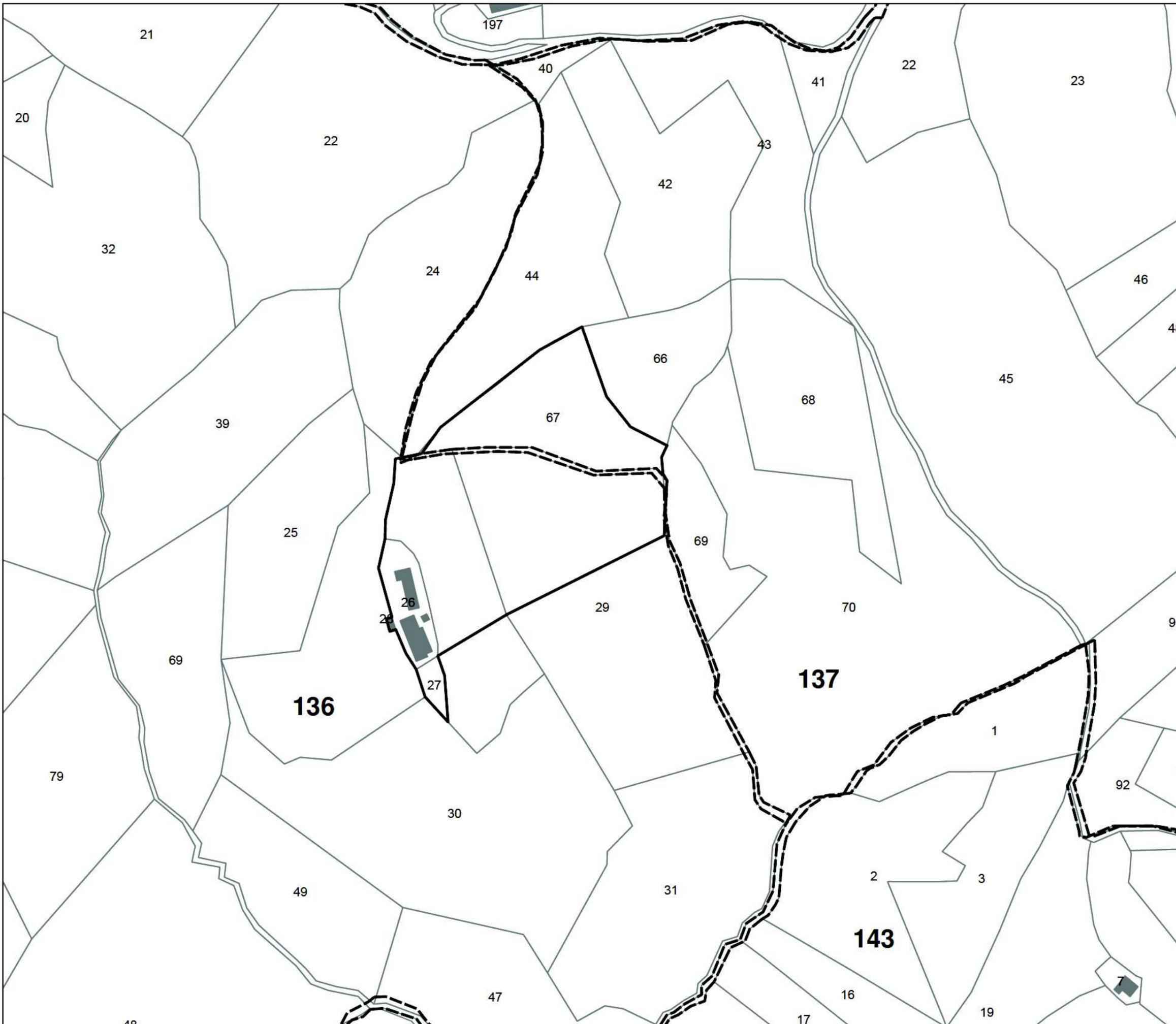


SITUAZIONE ATTUALE : PROFILO A-B

Ca' Balducci

Planimetria catastale

 Limite fogli catastali



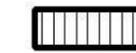
Scala 1:2.000



Ca' Balducci

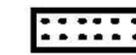
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

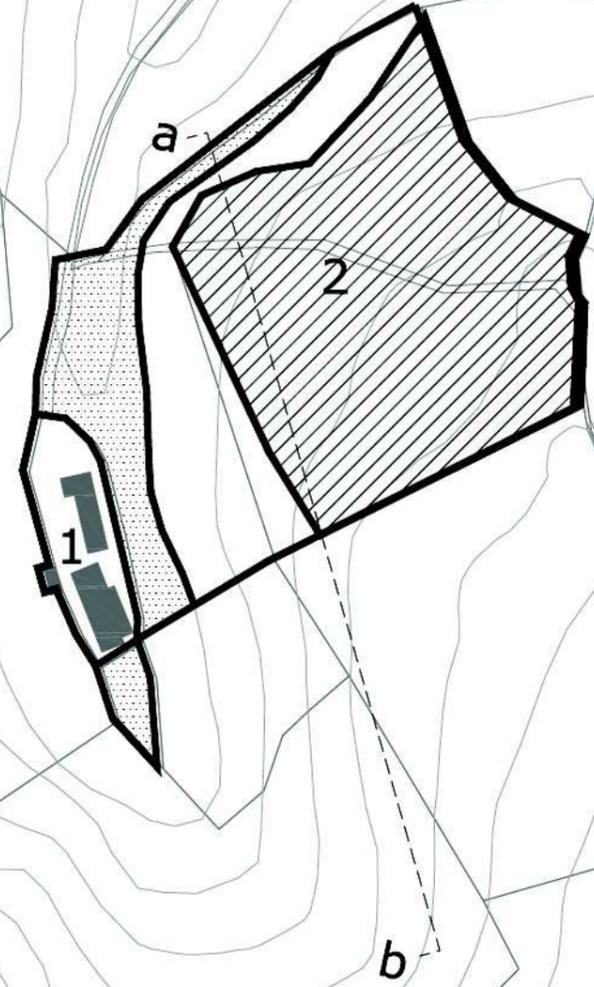
 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



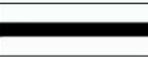
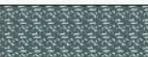
Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.116 del 21/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹

¹Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380



Ca' Balducci

scala 1:2000

-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata
-  P.A.I. P3

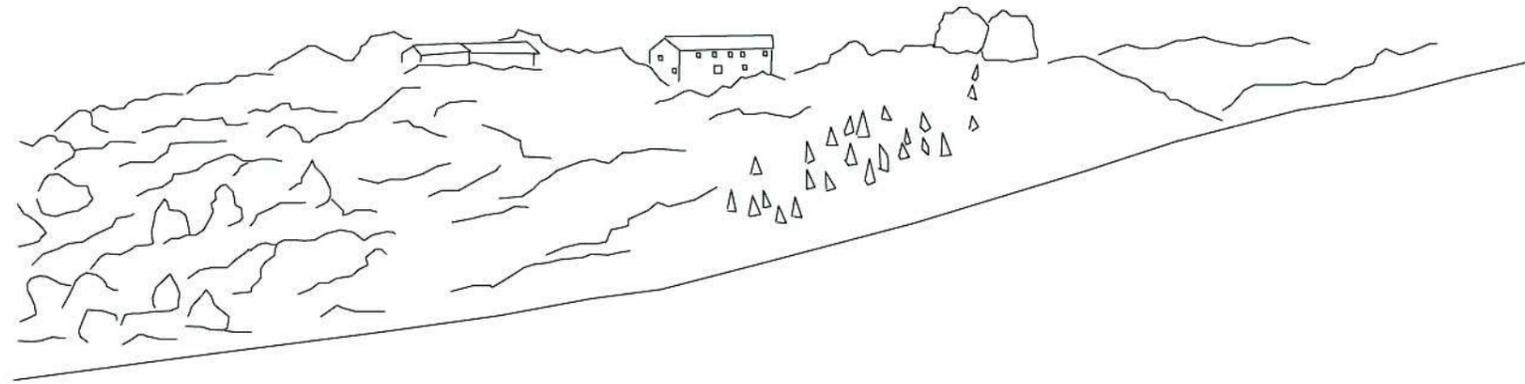
Prescrizioni zone di completamento

Per gli edifici all'interno dell'area indicata in planimetria con il n.1 è prescritto l'intervento di risanamento conservativo con destinazione d'uso residenziale e ricettivo.

Nelle aree indicate in planimetria con il n. 2 è consentita la realizzazione di annessi funzionali alle eventuali strutture ricettive, con le seguenti limitazioni:

H. massima consentita 3.50m;
SUL massima consentita 800 mq.

Tali strutture dovranno essere realizzate subordinatamente all'approvazione di un progetto unitario che coinvolga i terreni dei comparti 1 e 2 volto a dimostrare un corretto inserimento nel contesto ambientale;



P.R.G. DI URBINO 1994

QUARTA PARTE: PROGETTI

VARIANTE 2007

Argomento tavola :

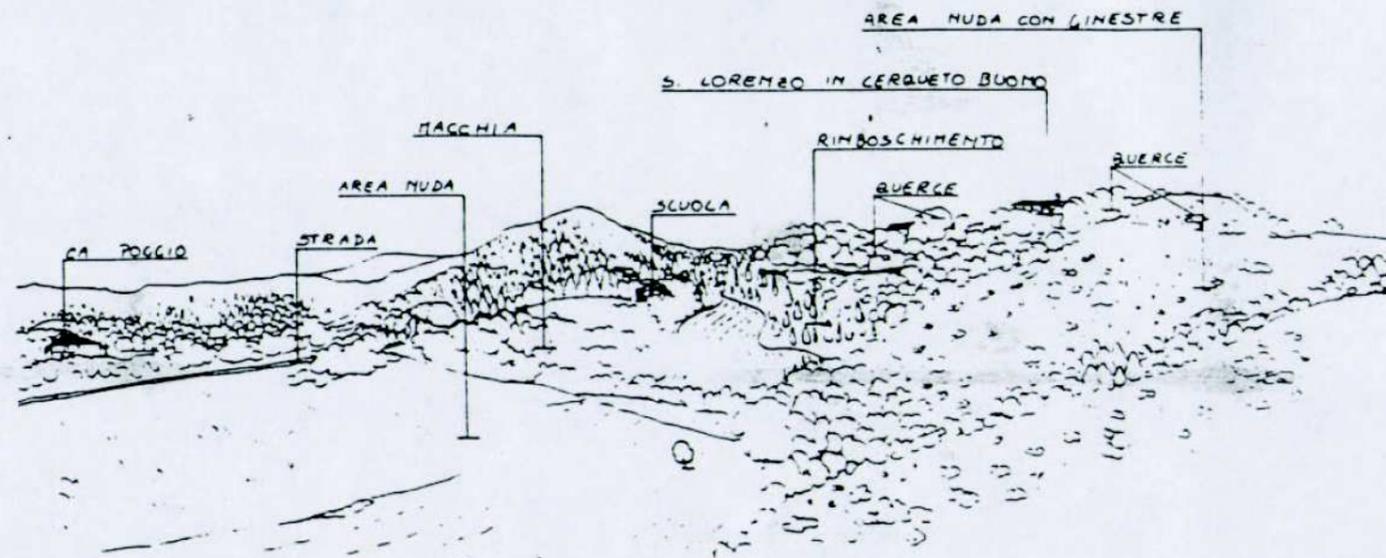
N. Parco di San Lorenzo in Cerquetobono

Nuclei di San Lorenzo e Case Pagino

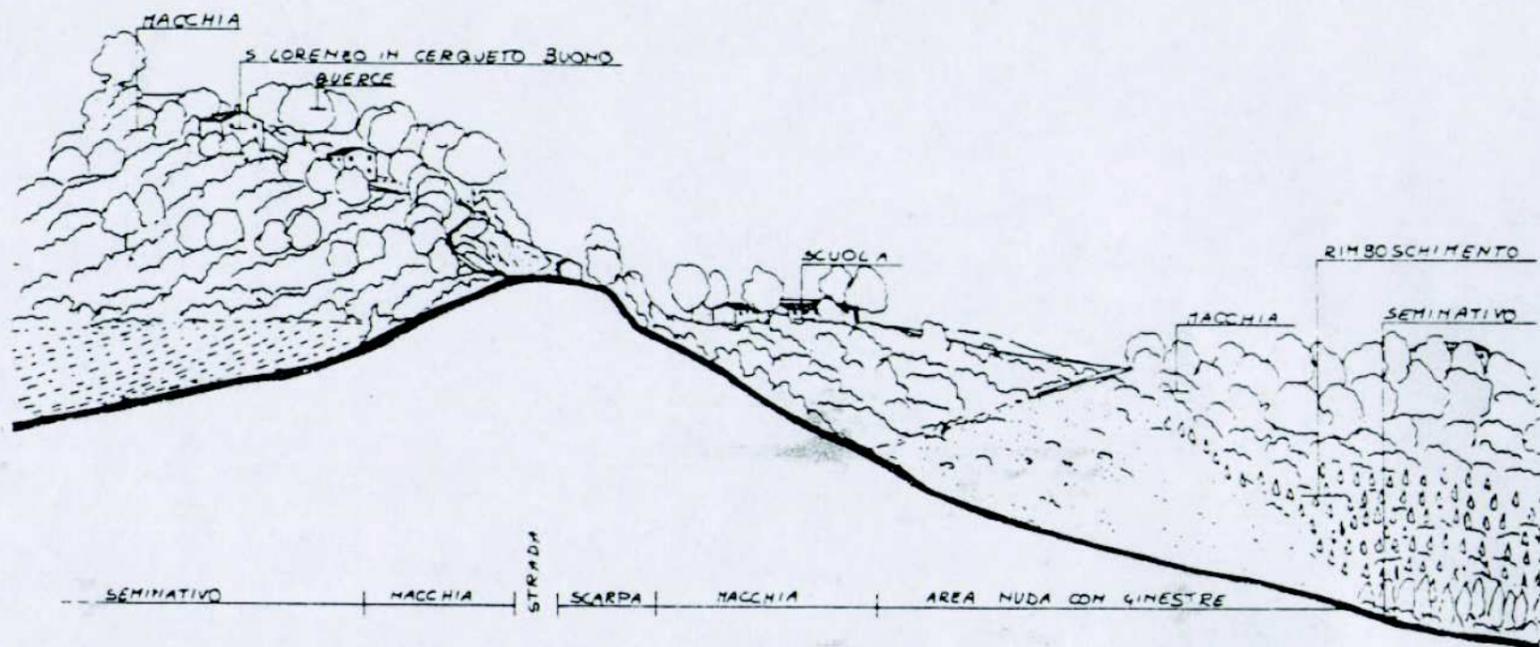
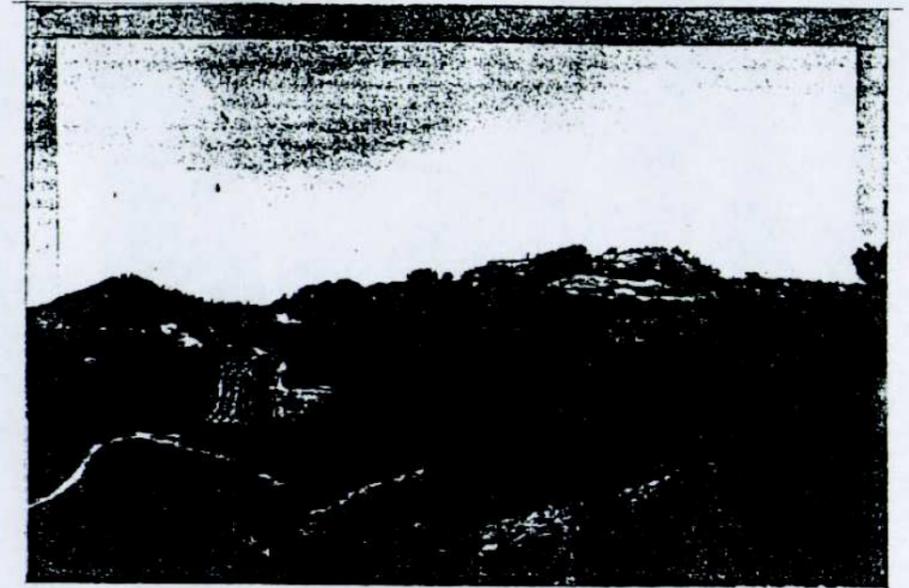
scala : 1:2000/500

201.IV
N4

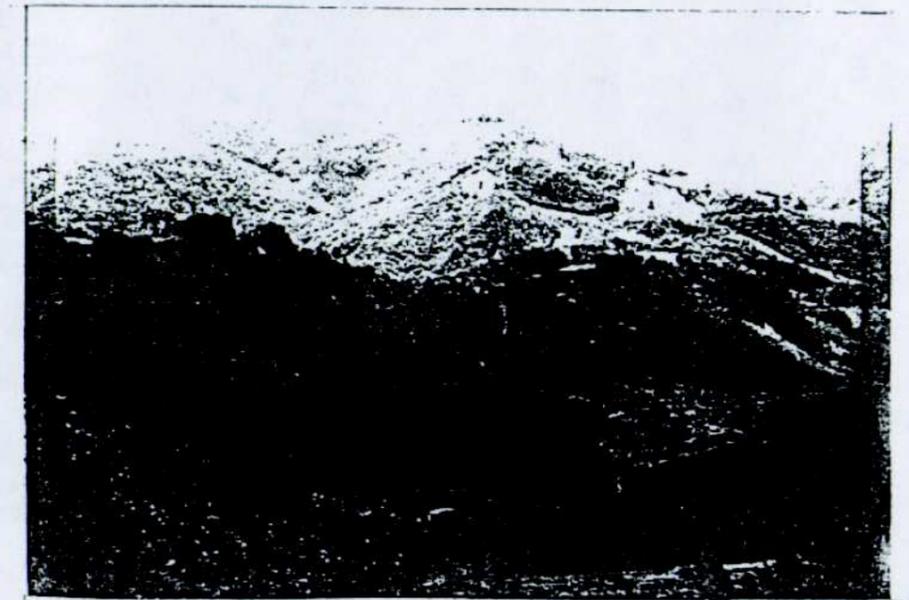
S. LORENZO IN CERQUETOBUONO



SITUAZIONE ATTUALE : VISTA VERSO NORD



SITUAZIONE ATTUALE : PROFILO A-B



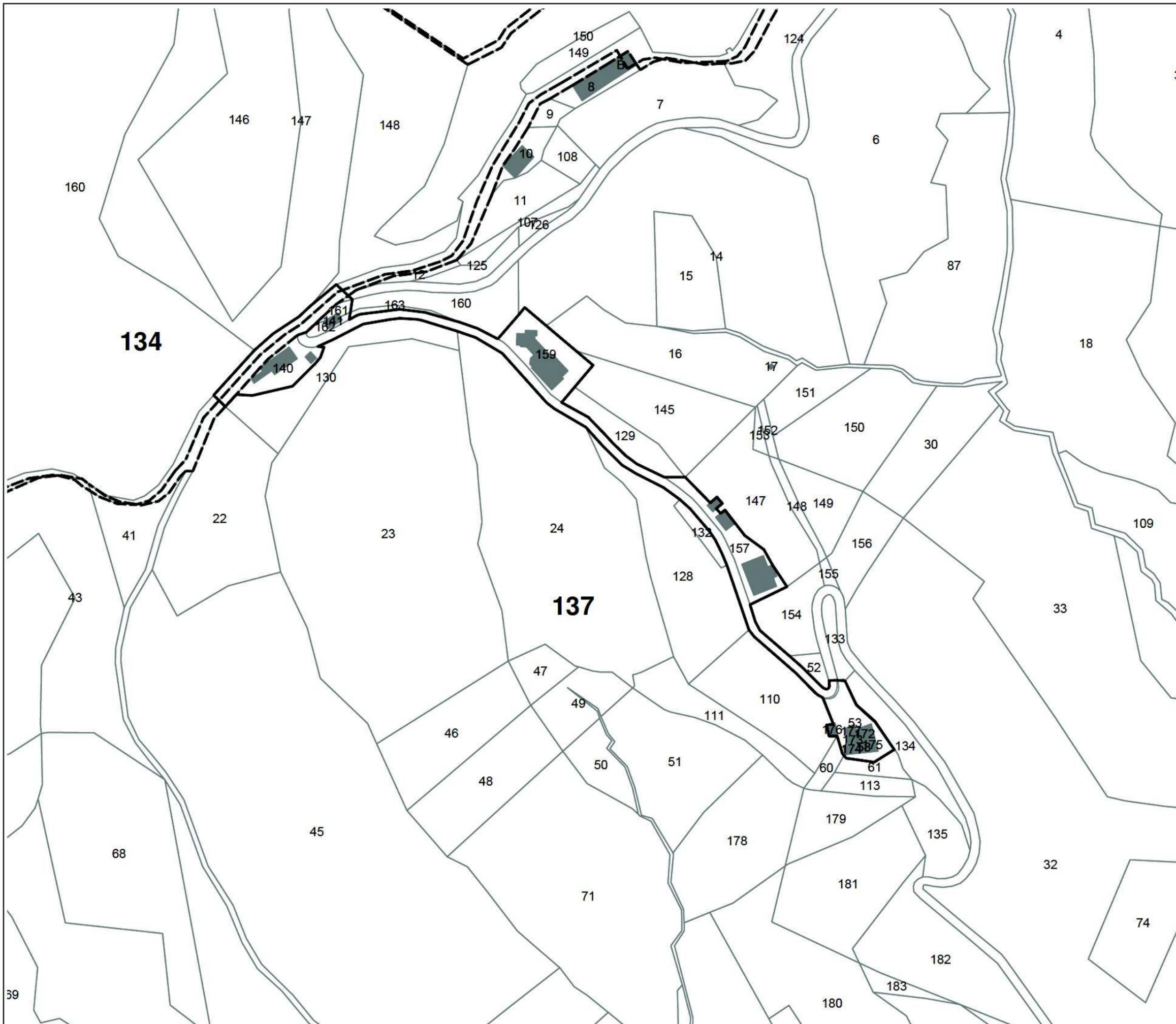
San Lorenzo in Cerquetobono

Planimetria catastale

 Limite fogli catastali



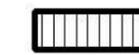
Scala 1:2.000



San Lorenzo in Cerquetobono

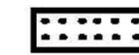
Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

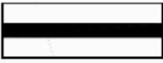
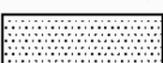
 Zone di Protezione Speciale

Scala 1:2.000



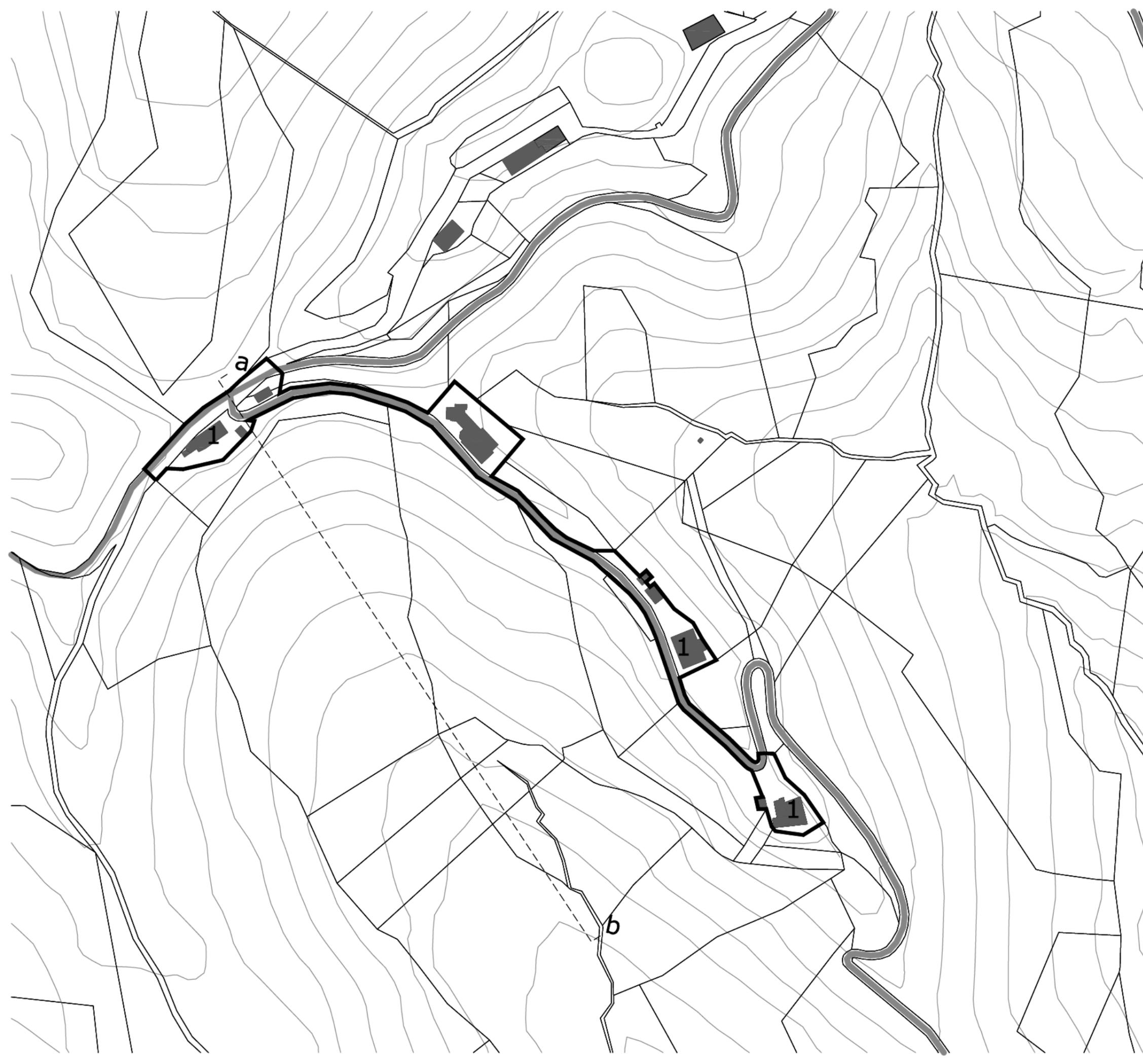
S. Lorenzo in Cerquetobono

scala 1:2000

-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni zone di completamento

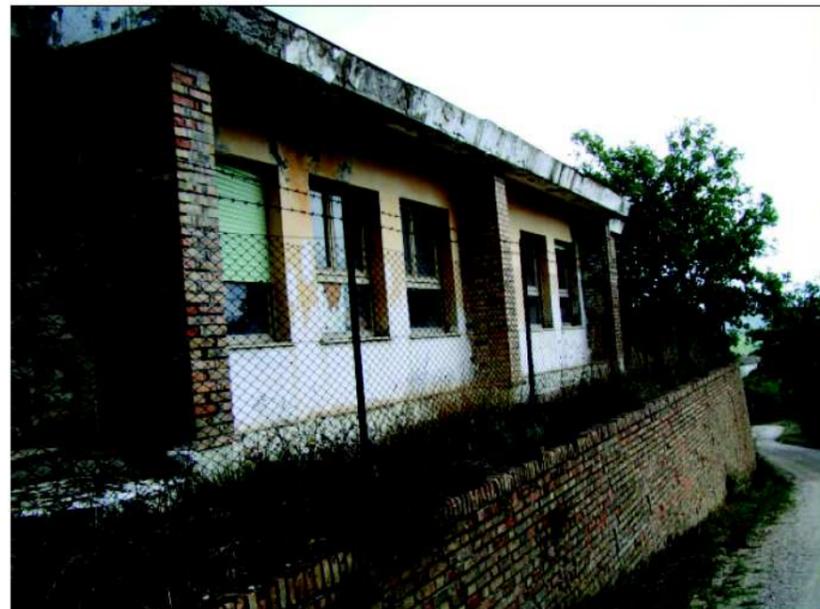
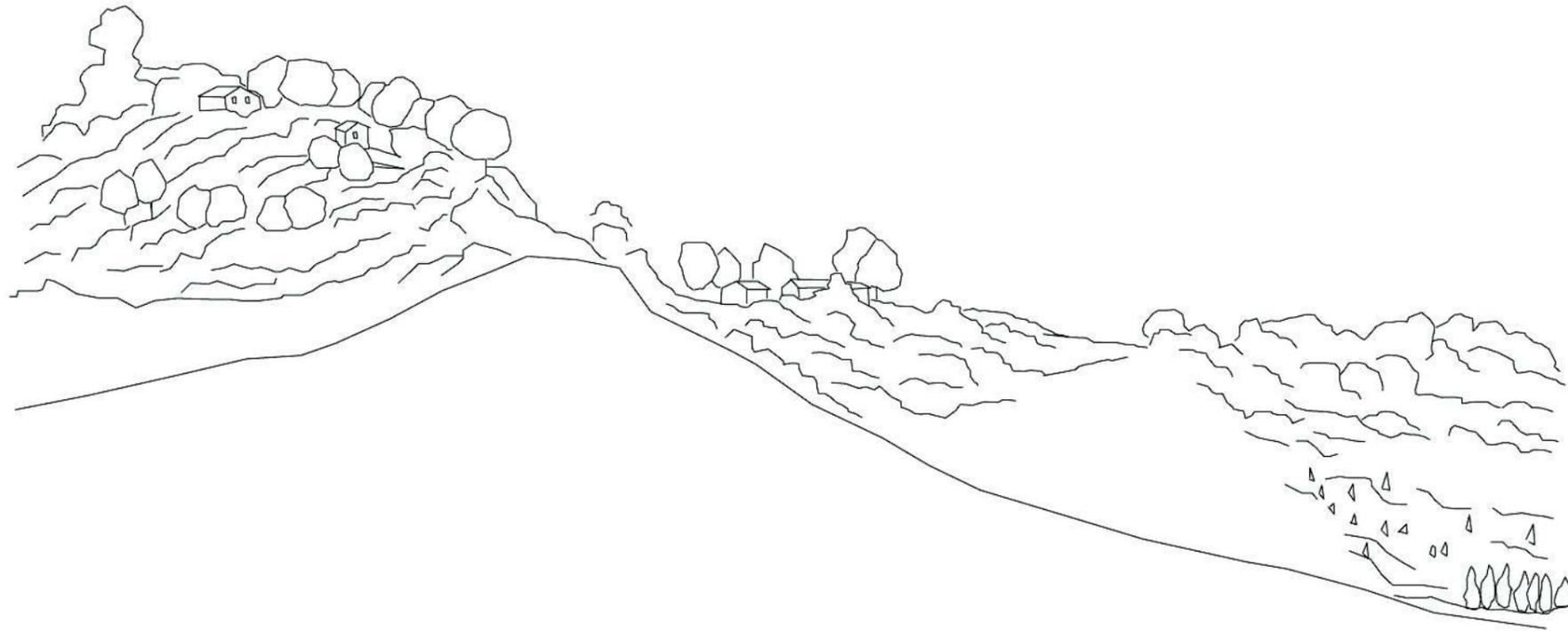
Per gli edifici indicati in planimetria con il n.1 è prescritto l'intervento di risanamento conservativo.



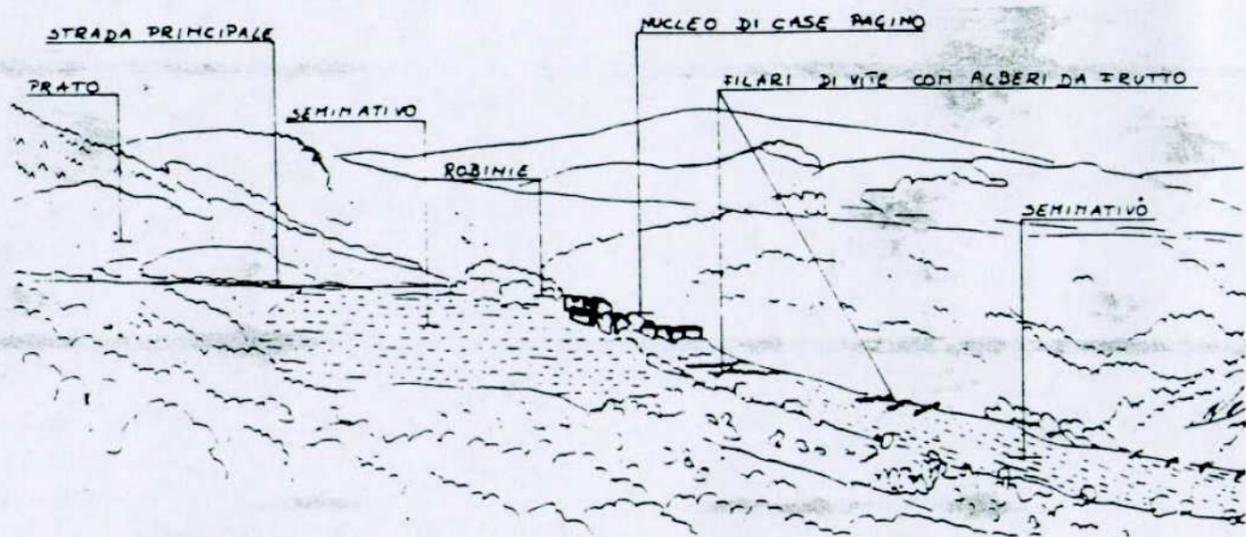
profilo a-b

S.Lorenzo in Cerquetobono

profili - scala 1:500



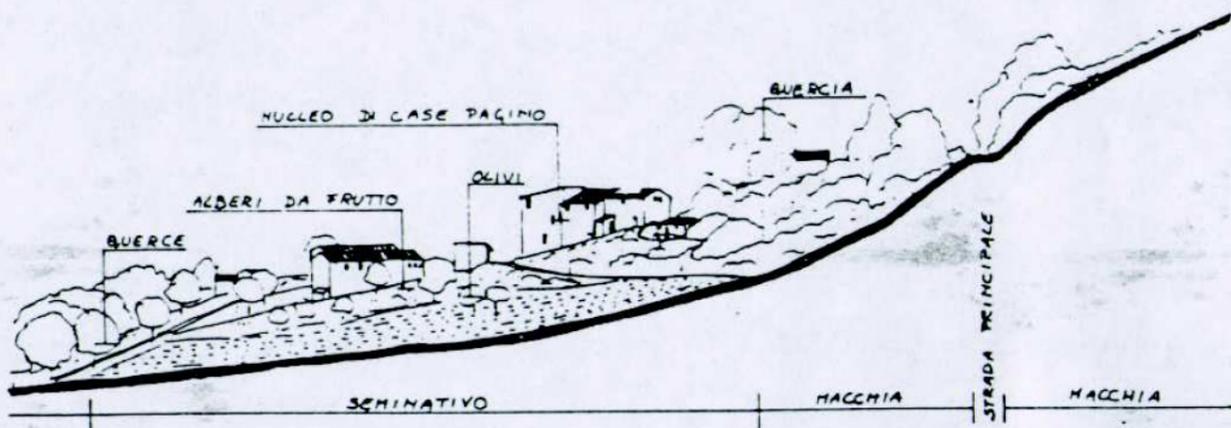
CASE PAGINO



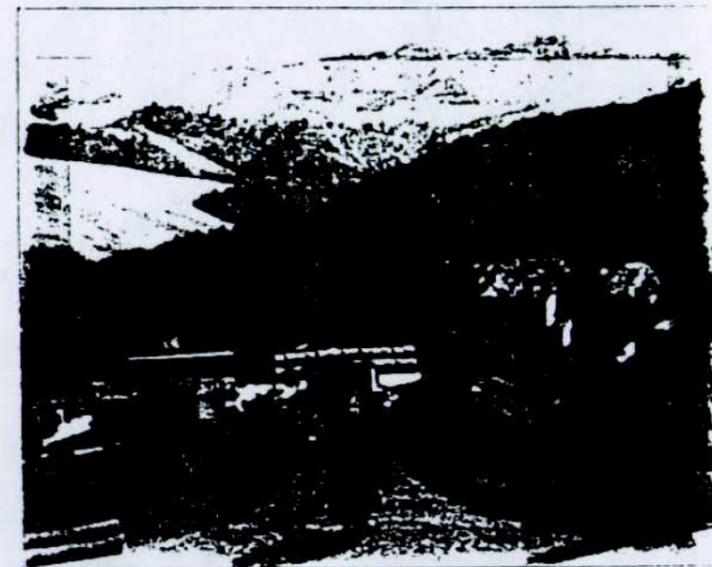
SITUAZIONE ATTUALE : VISTA VERSO OVEST



2



SITUAZIONE ATTUALE : PROFILO A-B



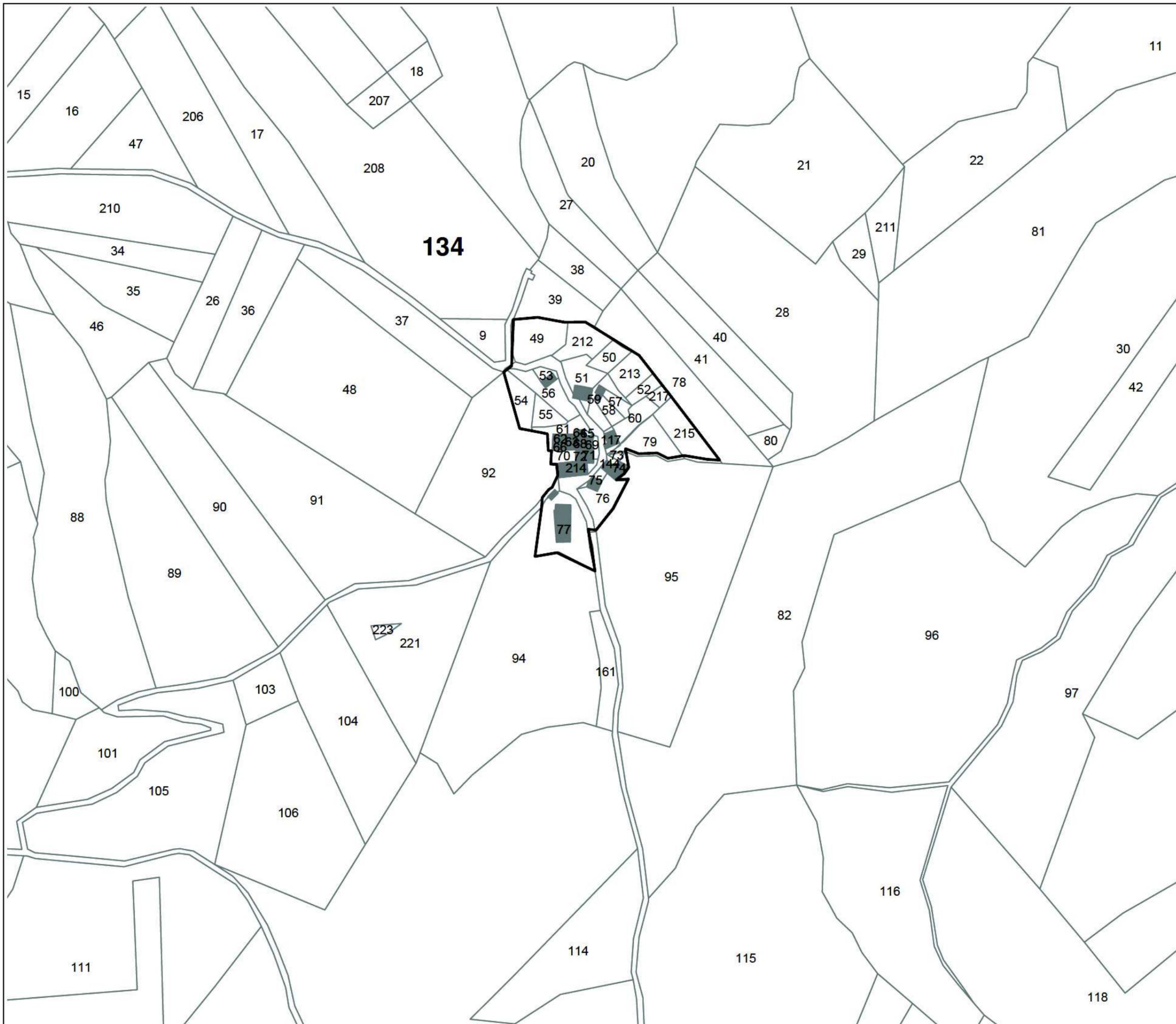
Case Pagino

Planimetria catastale

 Limite fogli catastali



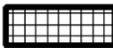
Scala 1:2.000



Case Pagino

Piano Assetto Idrogeologico

FRANE

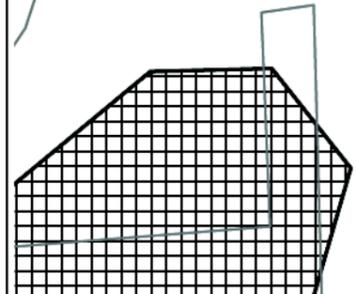
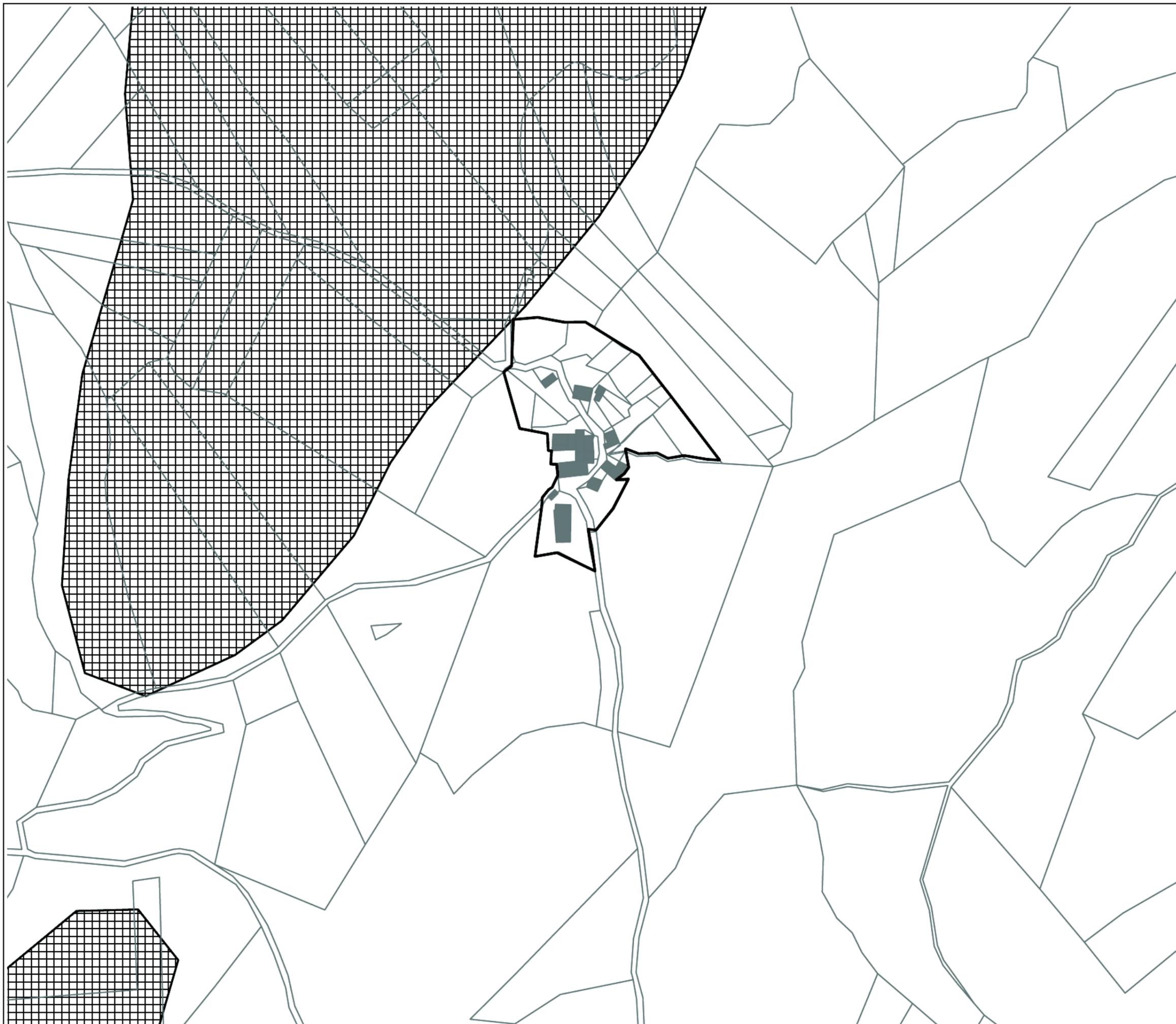
-  P1
-  P2
-  P3

ESONDAZIONI

-  R1
-  R2
-  R4

 Siti di Interesse Comunitario

 Zone di Protezione Speciale



Scala 1:2.000



Case Pagino



scala 1:2000

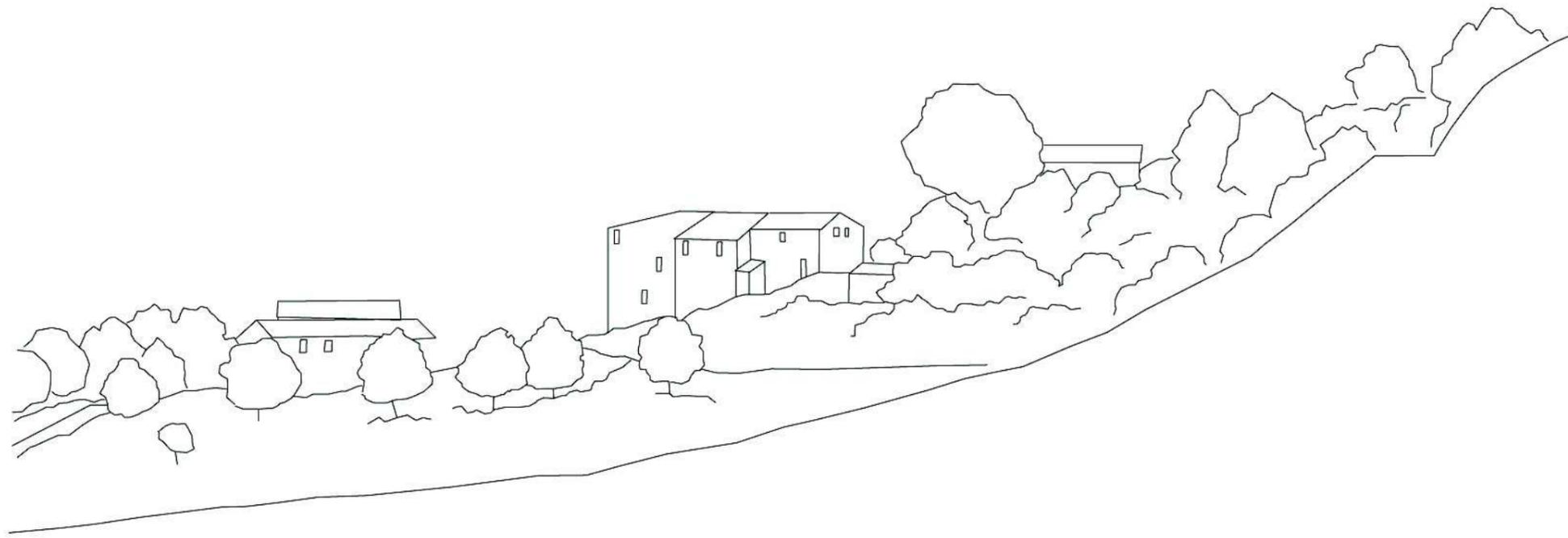
-  perimetro zone soggette a Piano Attuativo / zone di intervento unitario di iniziativa privata
-  perimetro zone di completamento
-  sistemazioni a verde con funzione di schermatura dell'edificato
-  zone E
-  viabilità
-  zone soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni zone di completamento

Si tratta di un nucleo storico (castrum) la cui funzione di avvistamento e difesa, rispetto al territorio limitrofo, era ben evidenziata dalla torre che, per l'abbandono e l'incuria è crollata.

Si prevede il recupero conservativo degli edifici dell'intero nucleo con destinazione residenziale o turistico residenziale. Non sono ammessi incrementi volumetrici.





P.R.G. DI URBINO 1994

QUARTA PARTE: PROGETTI

Progetto:

GIANCARLO DE CARLO
con
Arch. **PAOLO SPADA**

e la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica
diretto dall'ing. Carlo Giovannini

Data : agosto 1997

Argomento tavola :

O. Parco del Foglia e Pallino

Nuclei di Forcuini e Ca' L'Angelino

Cà La Pacina

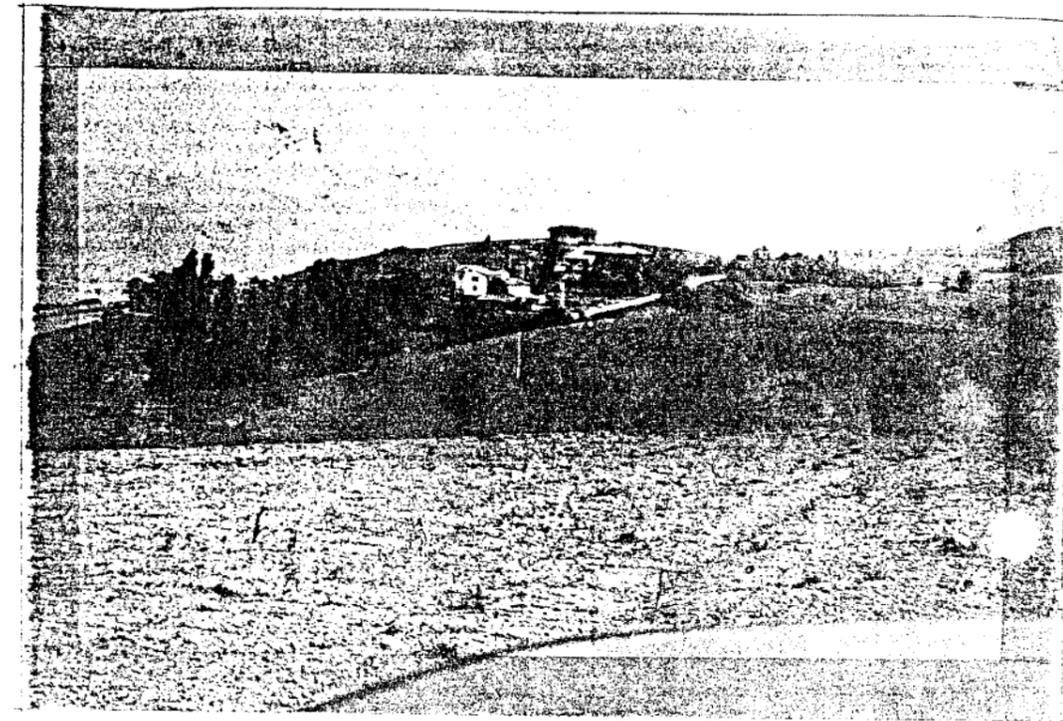
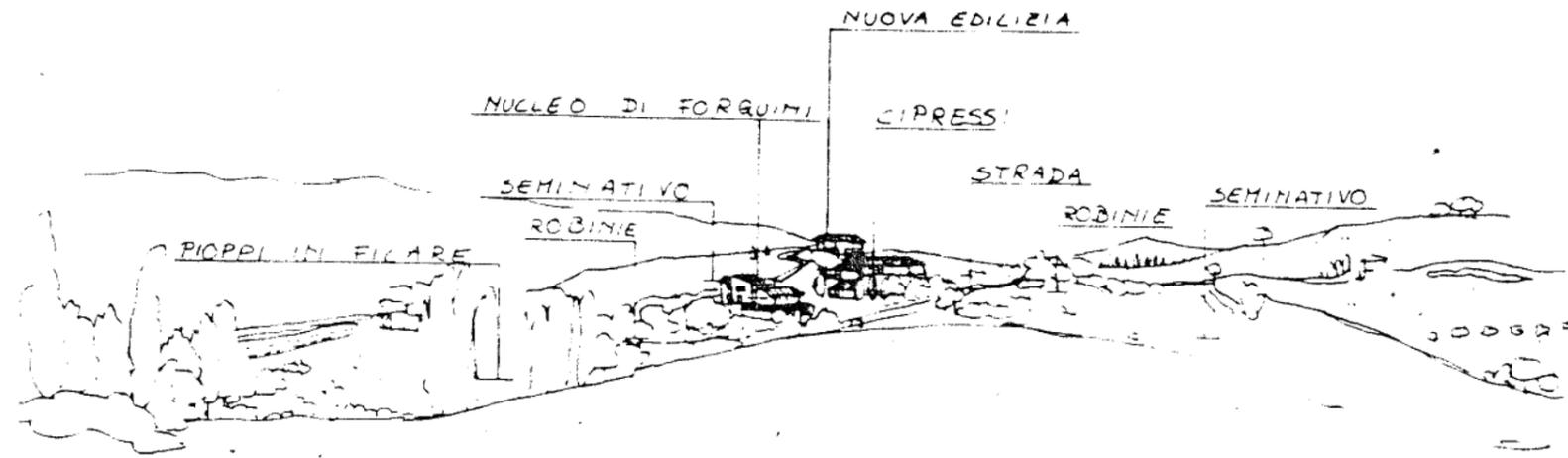
**Tavola modificata con i provvedimenti della Giunta
Provinciale n. 323 del 22.4.1997**

a cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino
con la collaborazione dell'arch. Patrizia Lay

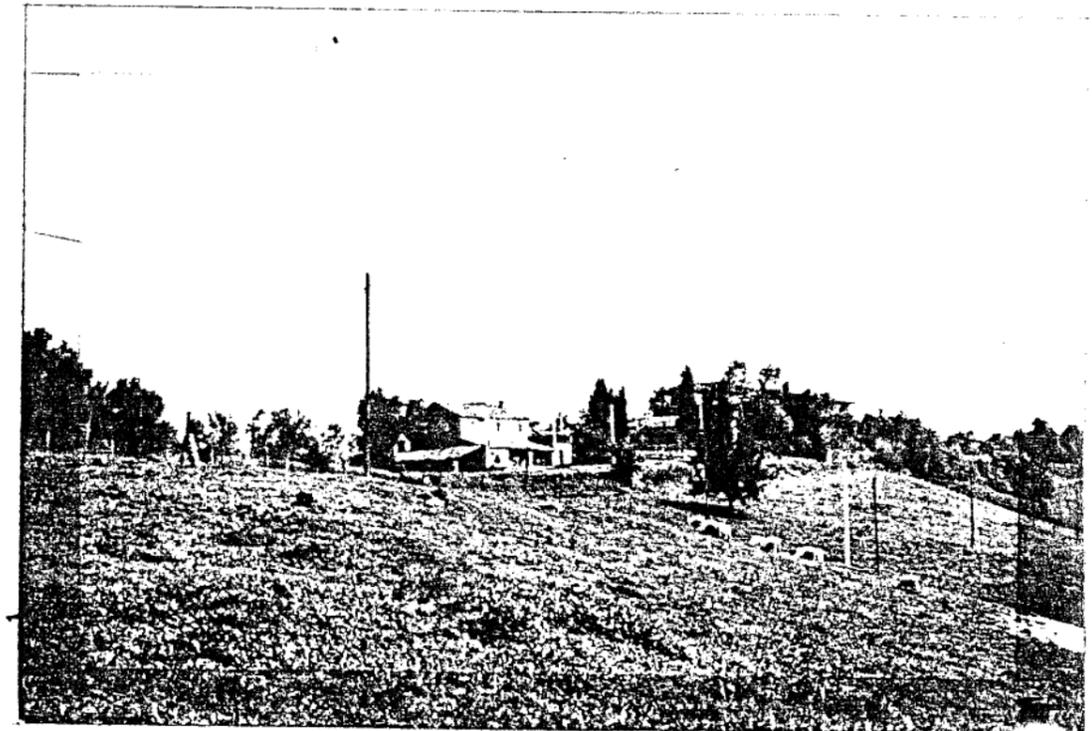
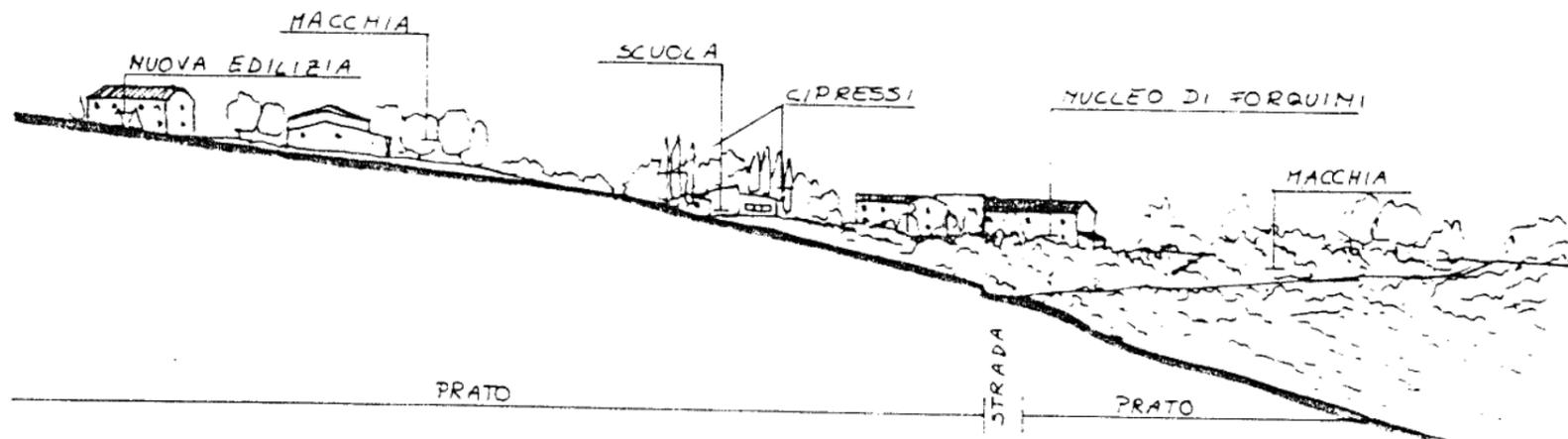
scala : 1:2000/500

201.IV
03

FORQUINI



SITUAZIONE ATTUALE : VISTA VERSO NORD-EST



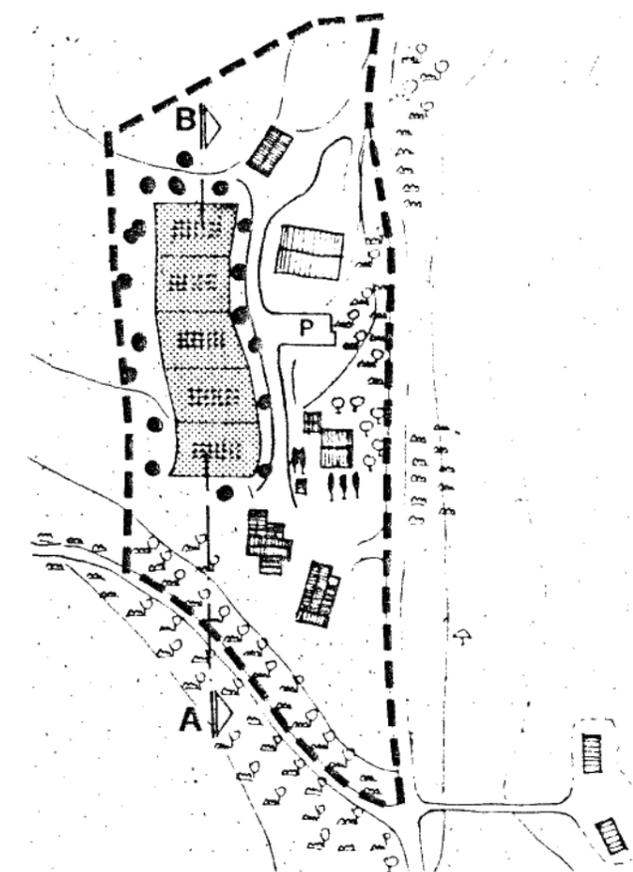
SITUAZIONE ATTUALE : PROFILO A-B

LEGENDA

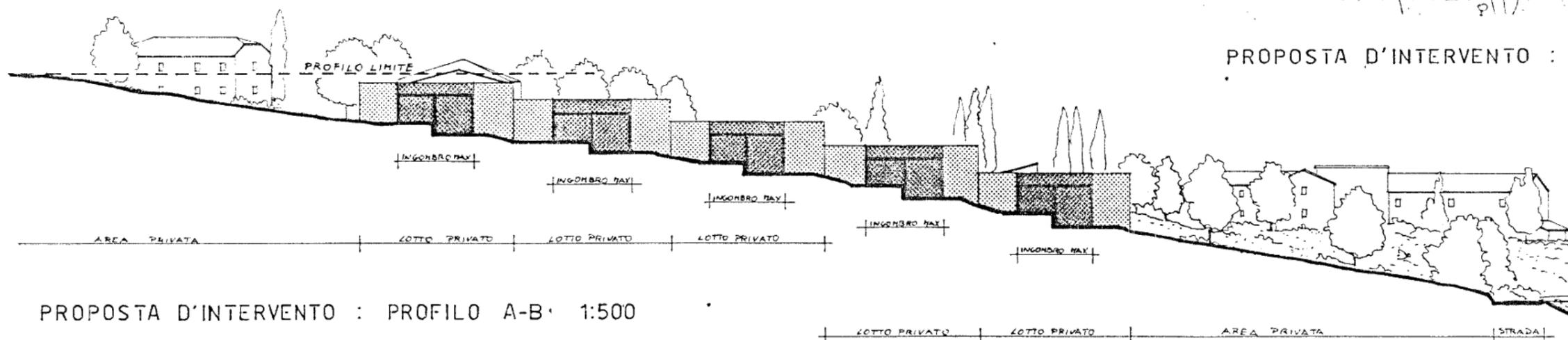
	Bosco ceduo		Alberi altofusto		Erosione diffusa
	Macchia		Alberi da frutto		Piccoli smottamenti
	Macchia arbustiva		Olivi		Calanchi
	Vegetazione riparia		Viti		Scarpata artificiale
	Querce		Prato		Pianoro artificiale
	Pioppi		Area coltivata		Gabbionata
	Cipressi		Orti		Edilizia di tipo produttivo
	Conifere		Vivai		Elementi residui del paesaggio agr.
	Ginestre		Area nuda		

LEGENDA

	Perimetro dell'area normata
	Lotti privati edificabili
	Aree pubbliche
	Interventi sul paesaggio (schermature, etc.)
	Parcheggi
	Aree per accorpamento annessi agricoli
	Aree per attrezzature ricettive



PROPOSTA D'INTERVENTO : PLANIMETRIA 1:2000



PROPOSTA D'INTERVENTO : PROFILO A-B 1:500

L'attuazione delle previsioni per il nucleo di Forcuini può avvenire anche indipendentemente dalla istituzione e realizzazione del parco.

L'intervento prevede il completamento dell'esistente nucleo lato nord-ovest, con la realizzazione di alcuni edifici mono-bifamiliari, residenziali o turistico residenziali.

Nell'edificio scolastico dismesso, potrà trovare sede il centro orientamento per i visitatori del Parco del Foglia con un eventuale posto tappa per gli escursionisti trekking.

1. Il piano attuativo deve essere esteso all'intera area perimetrata.

2. La S.U.L. complessivamente realizzabile è mq.1200, a destinazione residenziale e relative attività integrative nei limiti previsti dall'art.7 delle N.T.A.

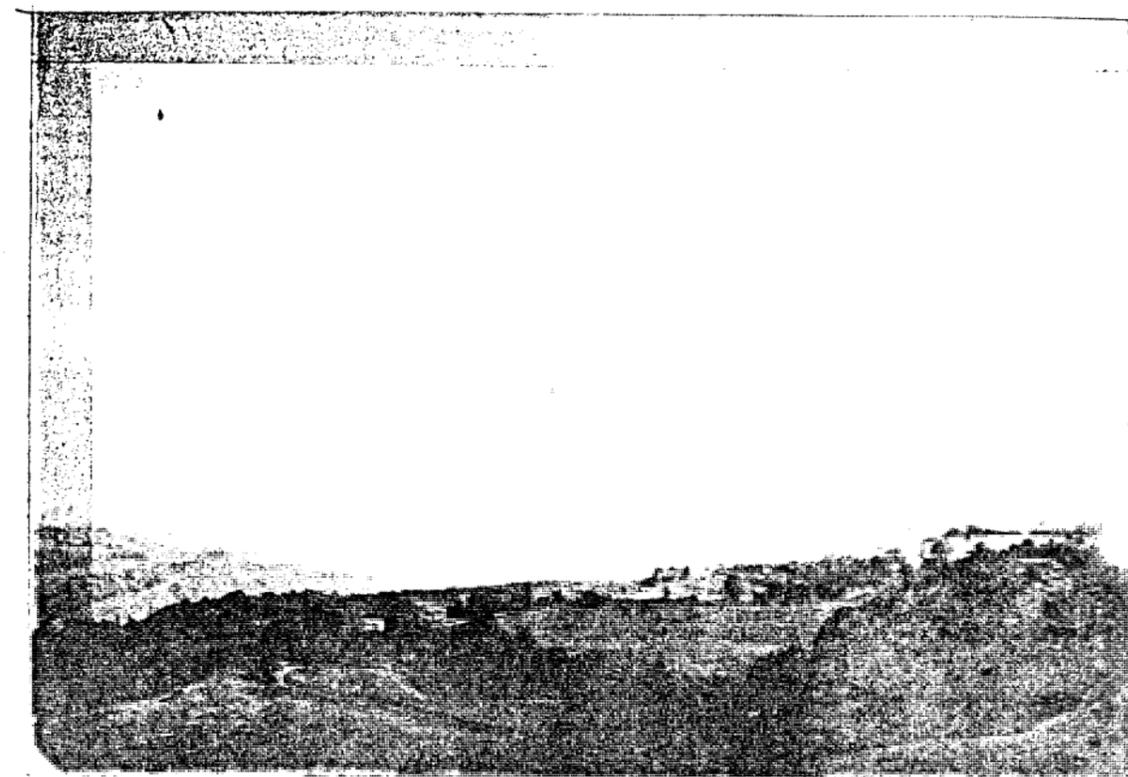
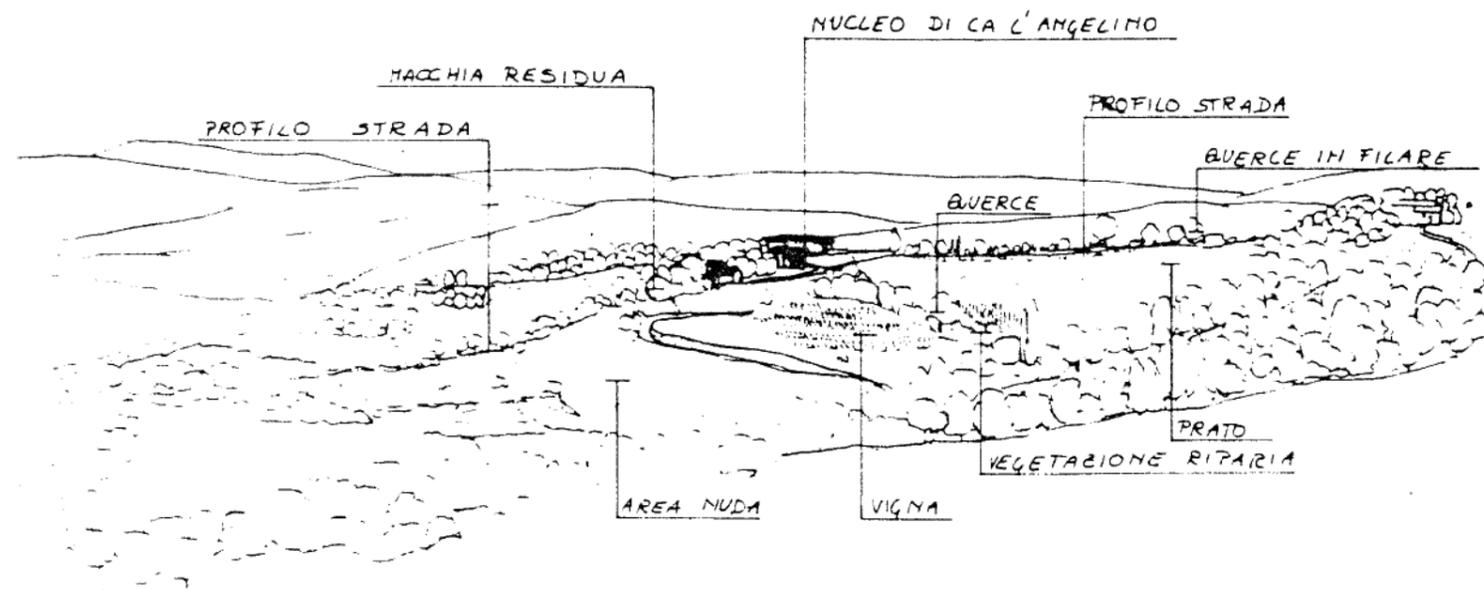
3. Per quanto riguarda le altezze si deve fare riferimento al profilo limite segnalato; e comunque l'H max non potrà essere superiore a m.6,50.

4. Il piano attuativo dovrà definire nell'ambito delle preesistenze, gli interventi di recupero e le modalità per la sistemazione degli spazi aperti. Particolare attenzione dovrà essere posta nella schermatura del nuovo insediamento, lato nord-ovest.

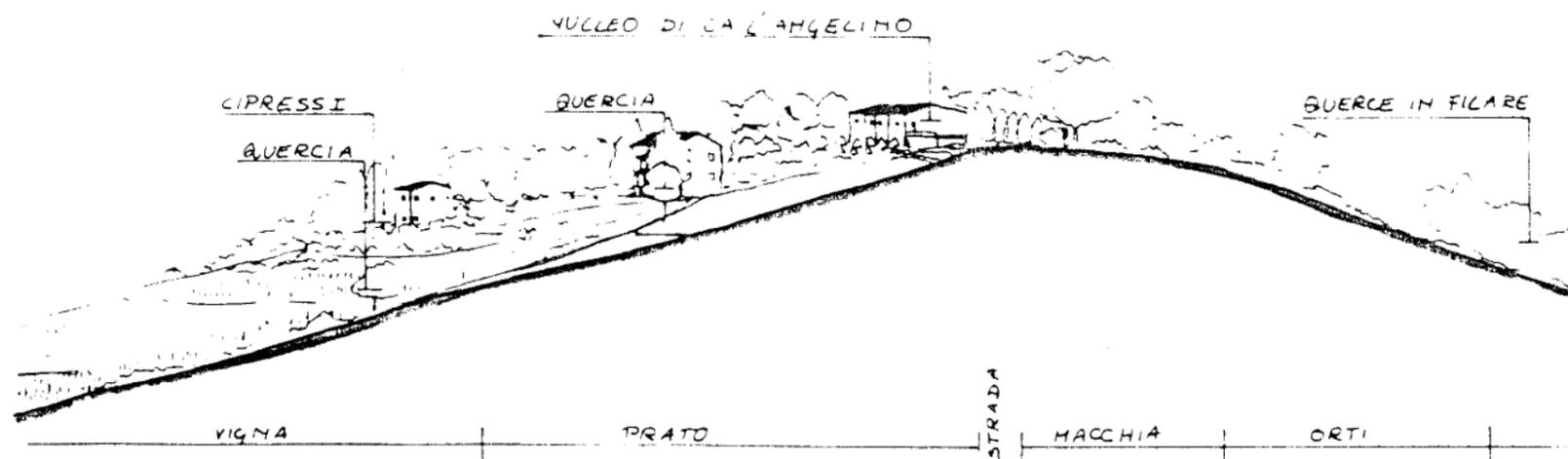
Le nuove costruzioni dovranno essere tinteggiate con colorazioni delle terre naturali ed opportunamente schermate e le coperture degli edifici saranno a falde inclinate con il manto in laterizio.¹

¹ Integrazione ex delibera G.P. 776/96, capo G, lett.c).pt.2/FIC.

CA' L'ANGELINO



SITUAZIONE ATTUALE: VISTA VERSO NORD



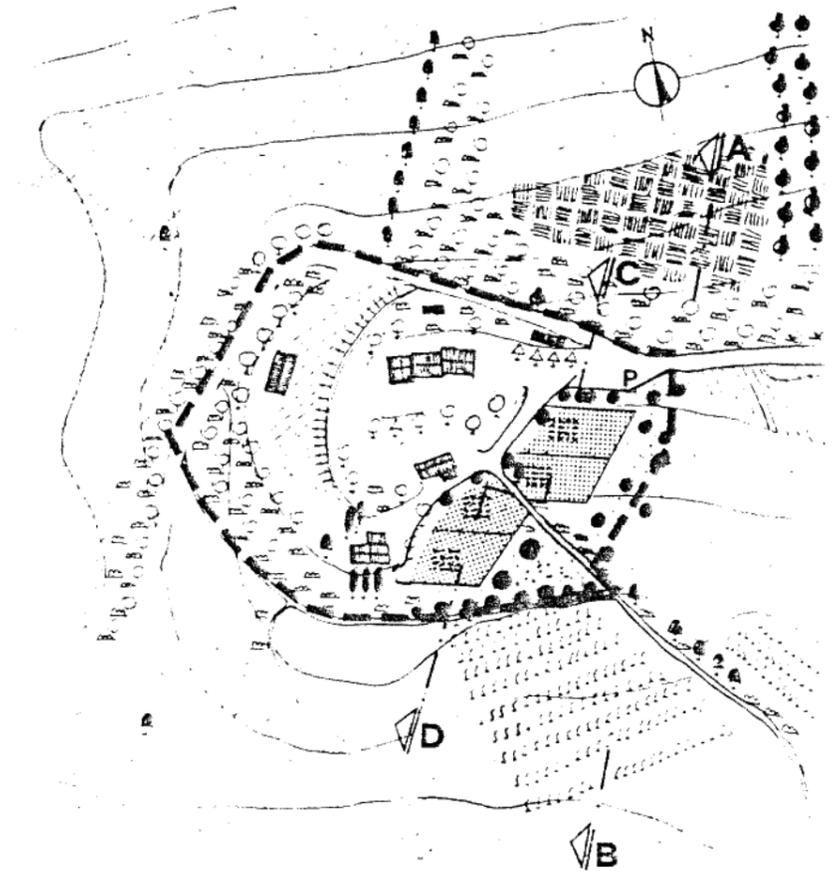
SITUAZIONE ATTUALE: PROFILO A-B

LEGENDA

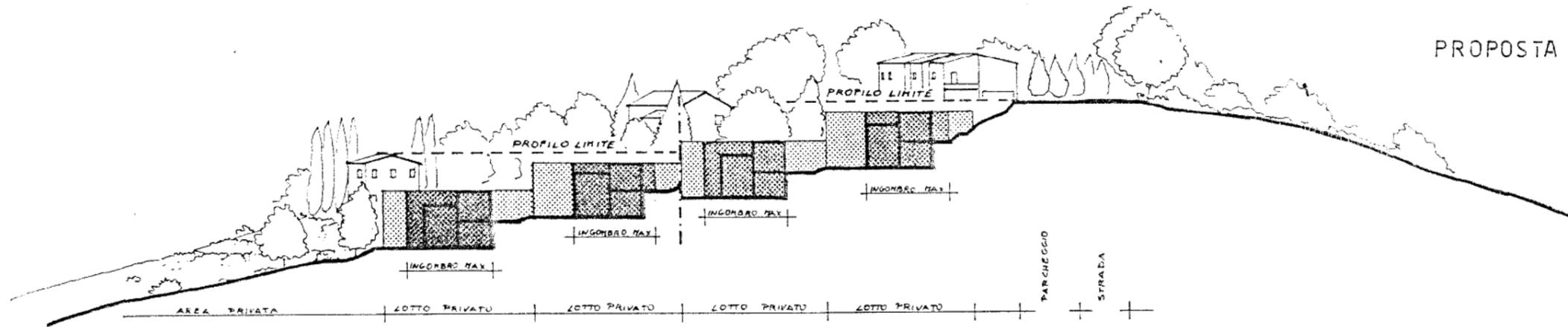
	Bosco ceduo		Alberi altofusto		Erosione diffusa
	Macchia		Alberi da frutto		Piccoli smottamenti
	Macchia arbustiva		Olivi		Calanchi
	Vegetazione riparia		Viti		Scarpata artificiale
	Querce		Prato		Pianoro artificiale
	Pioppi		Area coltivata		Gabbionata
	Cipressi		Orti		Edilizia di tipo produttivo
	Conifere		Vivai		Elementi residui del paesaggio agr.
	Ginestre		Area nuda		

LEGENDA

	Perimetro dell'area normata
	Lotti privati edificabili
	Aree pubbliche
	Interventi sul paesaggio (schermature, etc.)
	Parcheggi
	Aree per accorpamento annessi agricoli
	Aree per attrezzature ricettive



PROPOSTA D'INTERVENTO : PLANIMETRIA 1:2000



PROPOSTA D'INTERVENTO : PROFILO C-D 1:500

L'attuazione delle previsioni per il nucleo di Ca' L'Angelino può avvenire anche indipendentemente dalla istituzione e realizzazione del parco.

L'intervento prevede il completamento dell'esistente nucleo lato sud, con la realizzazione di alcuni edifici mono-bifamiliari residenziali o turistico residenziali.

1. Il piano attuativo deve essere esteso all'intera area perimetrata e dovrà definire le aree edificabili previo rilievo delle pendenze del terreno.¹

2. La S.U.L. complessivamente realizzabile è mq. 800, a destinazione residenziale e relative attività integrative nei limiti previsti dall'art.7 delle N.T.A.

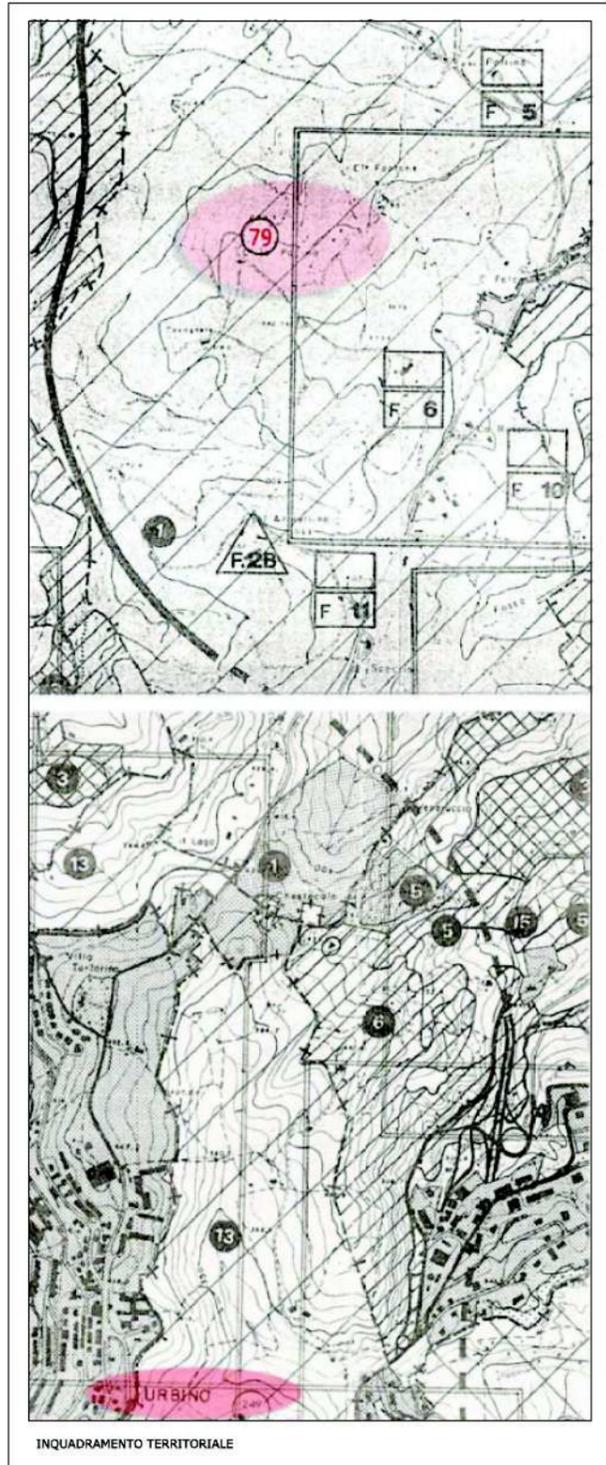
3. Per quanto riguarda le altezze si deve fare riferimento ai profili limite segnalati; e comunque l'H max non potrà essere superiore a m.6,50.

4. Il piano attuativo dovrà definire nell'ambito delle preesistenze, gli interventi di recupero e le modalità per la sistemazione degli spazi aperti. In particolare l'intervento dovrà essere subordinato alla definizione di uno specifico progetto di ripristino del profilo naturale del terreno versante ovest.

Le nuove costruzioni dovranno essere tinteggiate con colorazioni delle terre naturali ed opportunamente schermate e le coperture degli edifici saranno a falde inclinate con il manto in laterizio.²

¹ Integrazione ex delibera G.P. 776/96, capo G, lett.c),pt.2/F2B.

² Integrazione ex delibera G.P. 776/96, capo G, lett.c),pt.2/F2B.

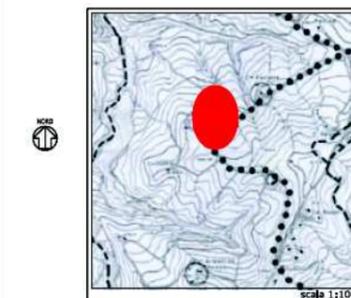


RILIEVO Planaltimetrico 1|500 (sovrapposizione con catastale)



CA' LA PACINA

ESTRATTO ELABORATO DI P.R.G.
Sezione cavallino - con localizzazione area



Si prevede l'edificazione di un complesso turistico-ricettivo per un totale di 1.550 mq. di S.U.L. e con le caratteristiche plano-altimetriche riportate nella presente scheda*.

*Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 18.07.2009 è stato approvato il piano urbanistico di dettaglio per la creazione di un complesso turistico ricettivo in variante al PRG.



RILIEVO FOTOGRAFICO

TAVOLA NON IN SCALA
PER LEGGERE CORRETTAMENTE LE DIMENSIONI DEL PROGETTO È NECESSARIO CONSULTARE IL PIANO URBANISTICO DI
DETTAGLIO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 54 DEL 18.07.2009

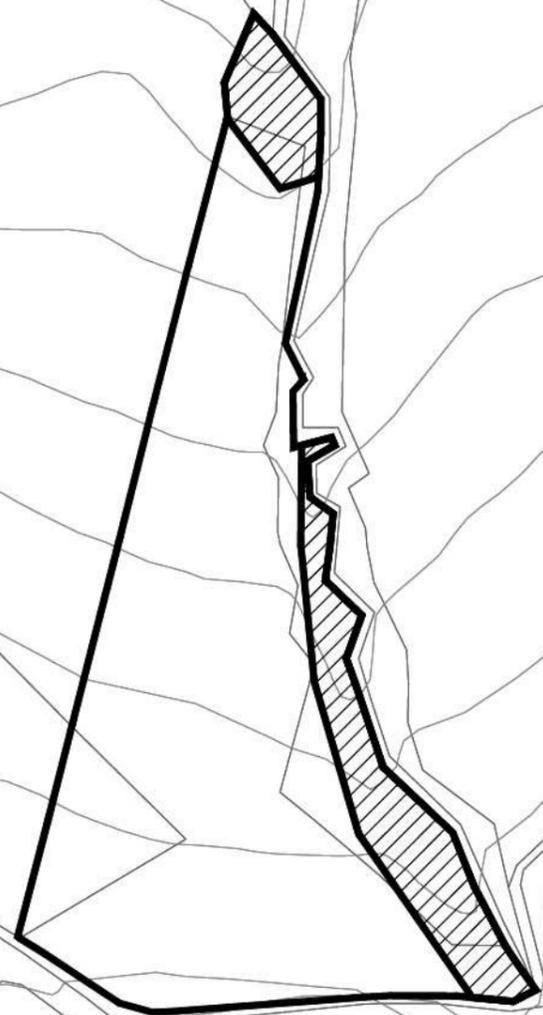
Cà La Pacina

scala 1:2000

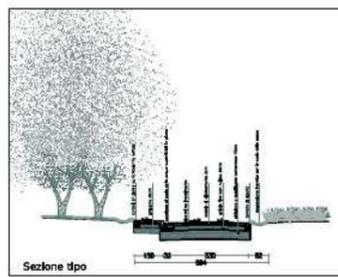


Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.116 del 21/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹

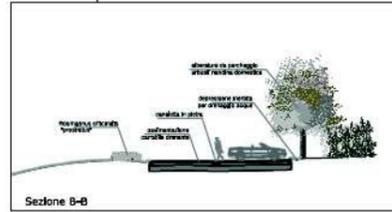
¹Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380



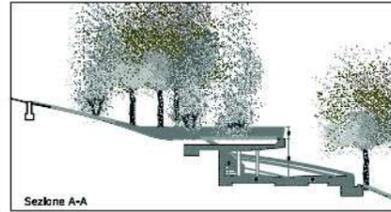
STRADE - PARCHEGGI - VIABILITA'-SEZIONI TIPO-PAVIMENTAZIONI



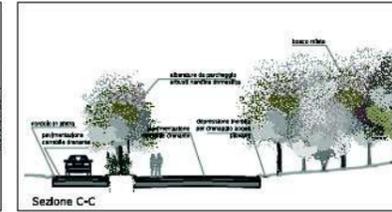
Sezione tipo



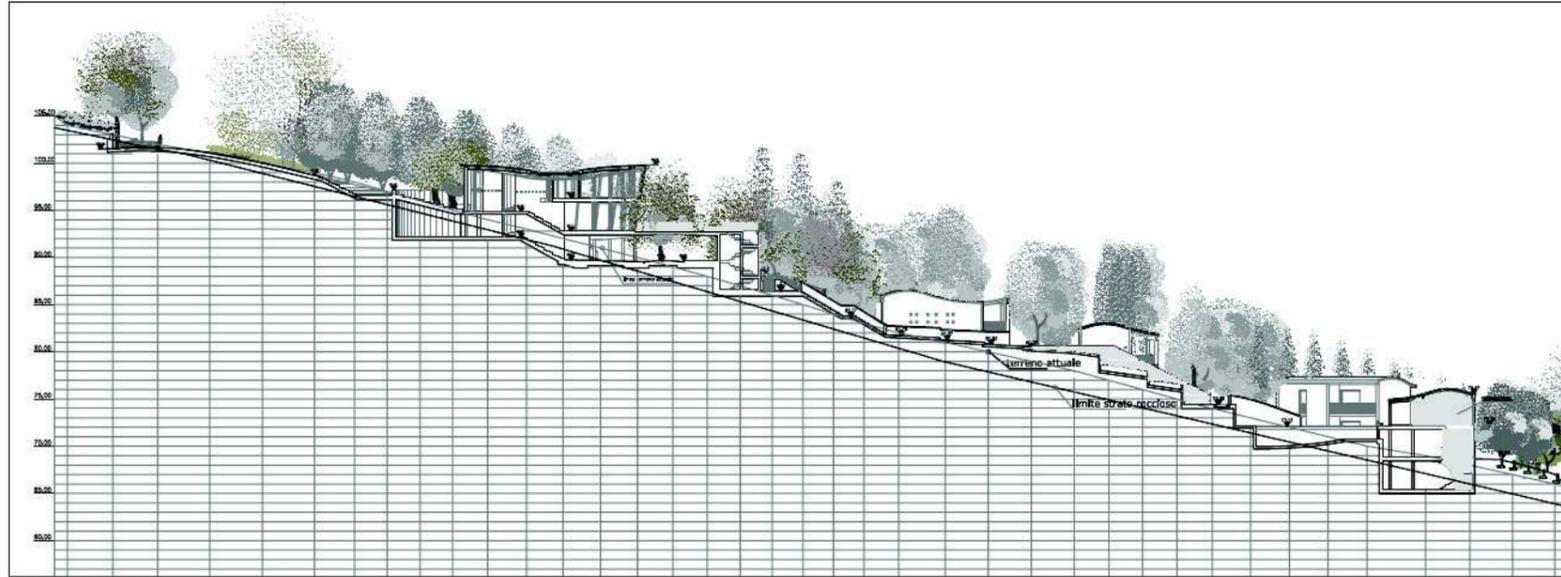
Sezione B-B



Sezione A-A



Sezione C-C



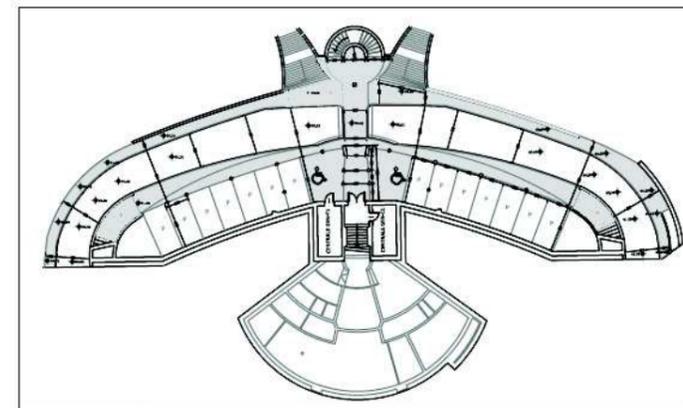
SEZIONE LONGITUDINALE

1/500



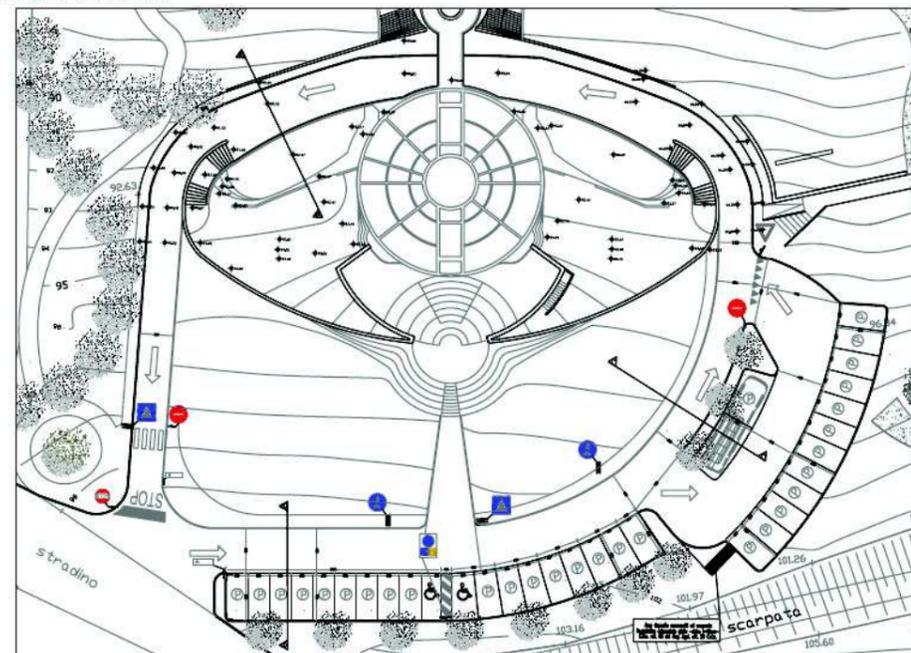
SISTEMA GENERALE VIARIO

- 1 dune di terra inerbite
- 2 pavimentazione flottante per bordo piscina
- 3 mantenimento di manto erboso esistente
- 4 formazione di nuovo manto erboso
- 5 collegamento curve di livello realizzato tramite un sistema tipo Prato -Parquet
- 6 percorsi pedonali in calcestruzzo
- 7 pergolato in legno per arbusti rampicanti
- 8 piazzette realizzate con mattoni e sesto in masselli autobloccanti
- 9 muretti di contenimento realizzati con blocchetti di calcestruzzo splittati
- 10 carrabile blocchetti sistema Drena Park



PARCHEGGIO COPERTO

1/500

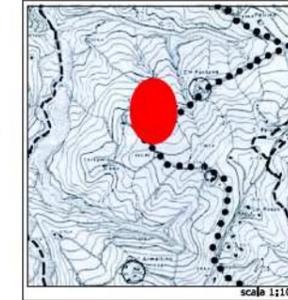


SISTEMA VIARIO E PARCHEGGI

1/500

CA' LA PACINA

ESTRATTO ELABORATO DI P.R.G.
Sezione cavallino - con localizzazione area



scala 1:110000

	ESISTENTE	PROGETTO
SUPERFICIE CATASTRALE	16.138 mq.	17.018 mq.
SUPERFICIE TERRITORIALE	16.138 mq.	17.018 mq.
VOLUME	1.043,31 mc.	1.013,77 mc.

TABELLA - SUPERFICI PARCHEGGI

Parcheggio Pubblico Struttura Ricettiva (1 posto auto ogni 2 posti letto)			
Gruppo	Posti letto previsti da progetto	Sup. a parcheggio richiesto	Sup. a parcheggio di progetto
Gruppo A	12	6	6
Gruppo B	54	27	27
Gruppo C	12	6	6
Totale	78	39 (484,50 mq.)	39

Parcheggio Privato Struttura Ricettiva (10mq/100mq legge Taglioli)			
Gruppo	Volume di progetto	Sup. a parcheggio richiesto	Sup. a parcheggio di progetto
Gruppo A	548,34	6	0
Gruppo B	3108,78	27	0
Gruppo C	237,37	6	0
Totale	3894,49	389,44	389,44

Parcheggio Pubblico Struttura Commerciale 80% della S.U.L.			
Gruppo	Sup. di progetto mq.	Sup. a parcheggio richiesto	Sup. a parcheggio di progetto
Gruppo A	163,67	130,93	130,93
Gruppo B	/	/	/
Gruppo C	/	/	/
Totale	163,67	130,93	130,93

Parcheggio Privato Struttura Commerciale (10mq/100mq legge Taglioli)			
Gruppo	Volume di progetto	Sup. a parcheggio richiesto	Sup. a parcheggio di progetto
Gruppo A	491,01	49,10	49,10
Gruppo B	/	/	/
Gruppo C	/	/	/
Totale	491,01	49,10	49,10

TABELLA GENERALE DIMOSTRATIVA DELLE SUPERFICI DI PROGETTO PER LE AREE DI PARCHEGGIO ED I RELATIVI STALLI	
A Superficie utilizzata per stalli auto (48 stalli x12,50mq.)	600,00
B Superficie utilizzata per area manovra	551,46
C Superficie complessiva destinata a parcheggio (A+B)	1151,46
D Superficie complessiva richiesta destinata a parcheggio	1056,97

La presente tavola non è in scala. Per visualizzare correttamente il contenuto del progetto è necessario consultare il Piano Urbanistico di dettaglio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 18.07.2008

P.R.G. DI URBINO 1994

QUARTA PARTE: PROGETTI

Progetto:

GIANCARLO DE CARLO
con
Arch. **PAOLO SPADA**

e la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica
diretto dall'ing. Carlo Giovannini

Data : agosto 1997

Argomento tavola :

O. Parco del Foglia e Pallino

Nuclei di Pantiere e San Giacomo in Foglia

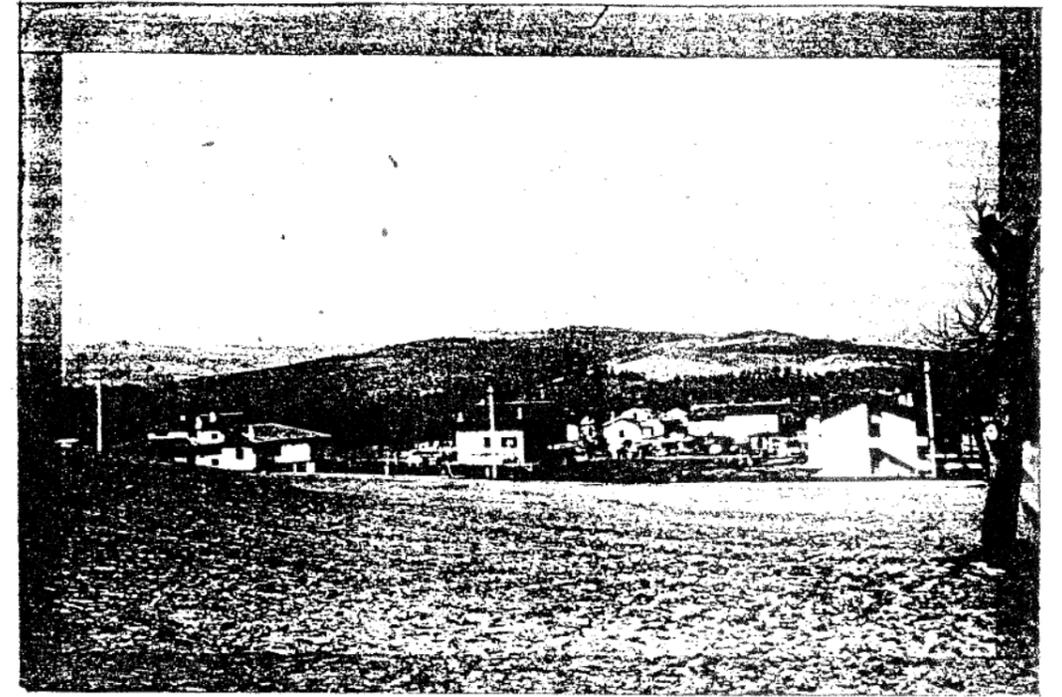
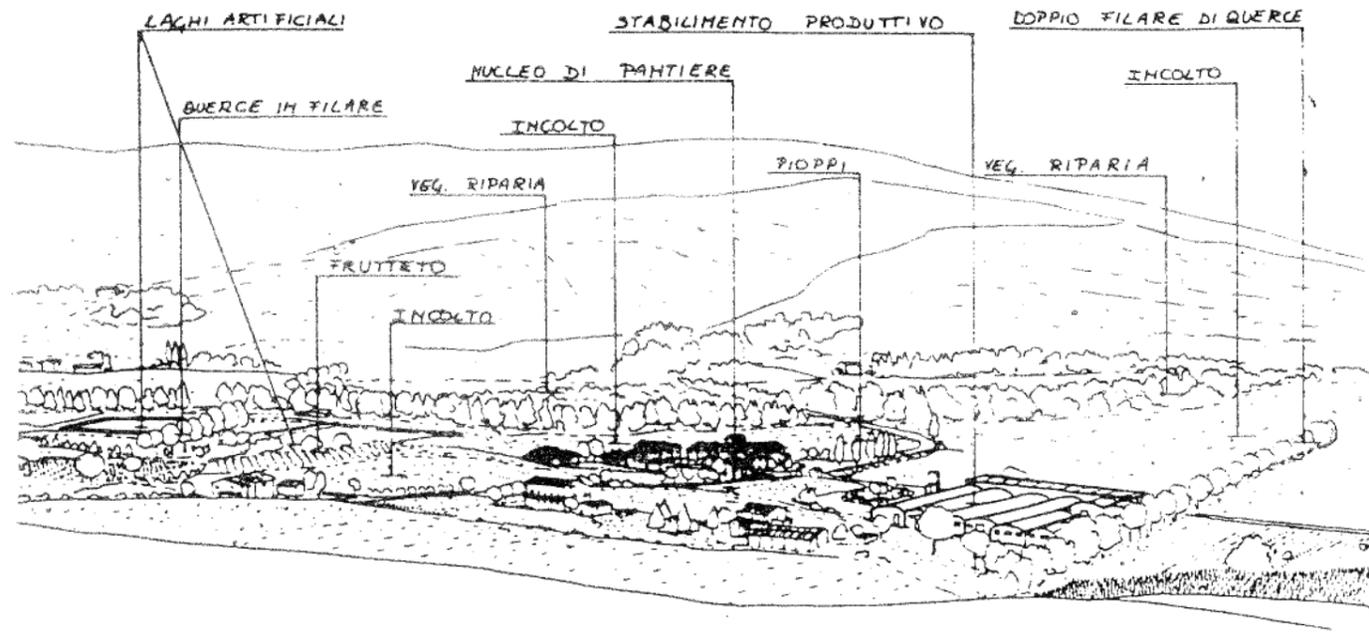
**Tavola modificata con i provvedimenti della Giunta
Provinciale n. 323 del 22.4.1997**

a cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino
con la collaborazione dell'arch. Patrizia Lay

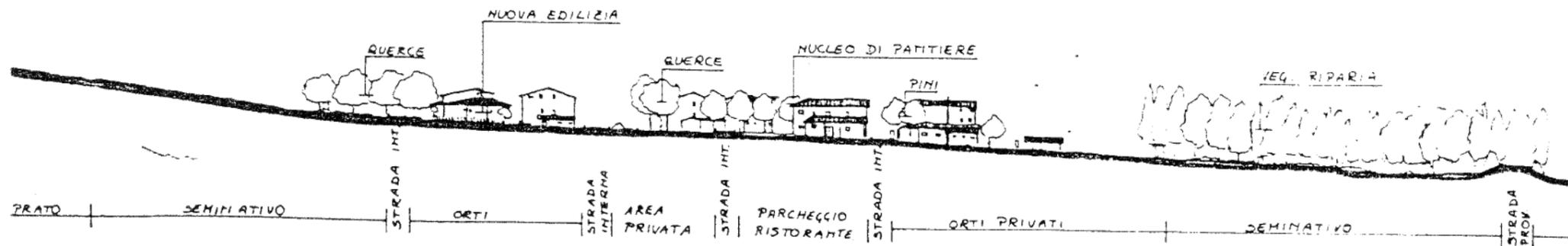
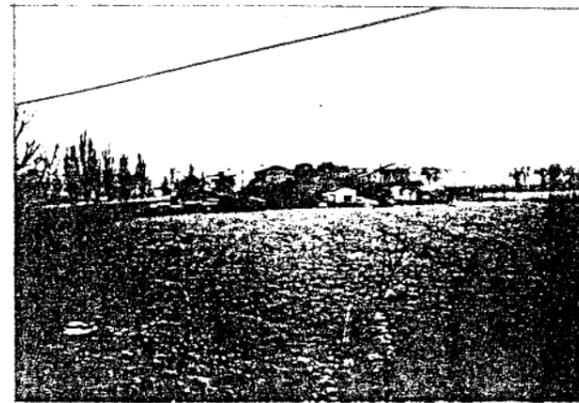
scala : 1:2000/500

201.IV
O4

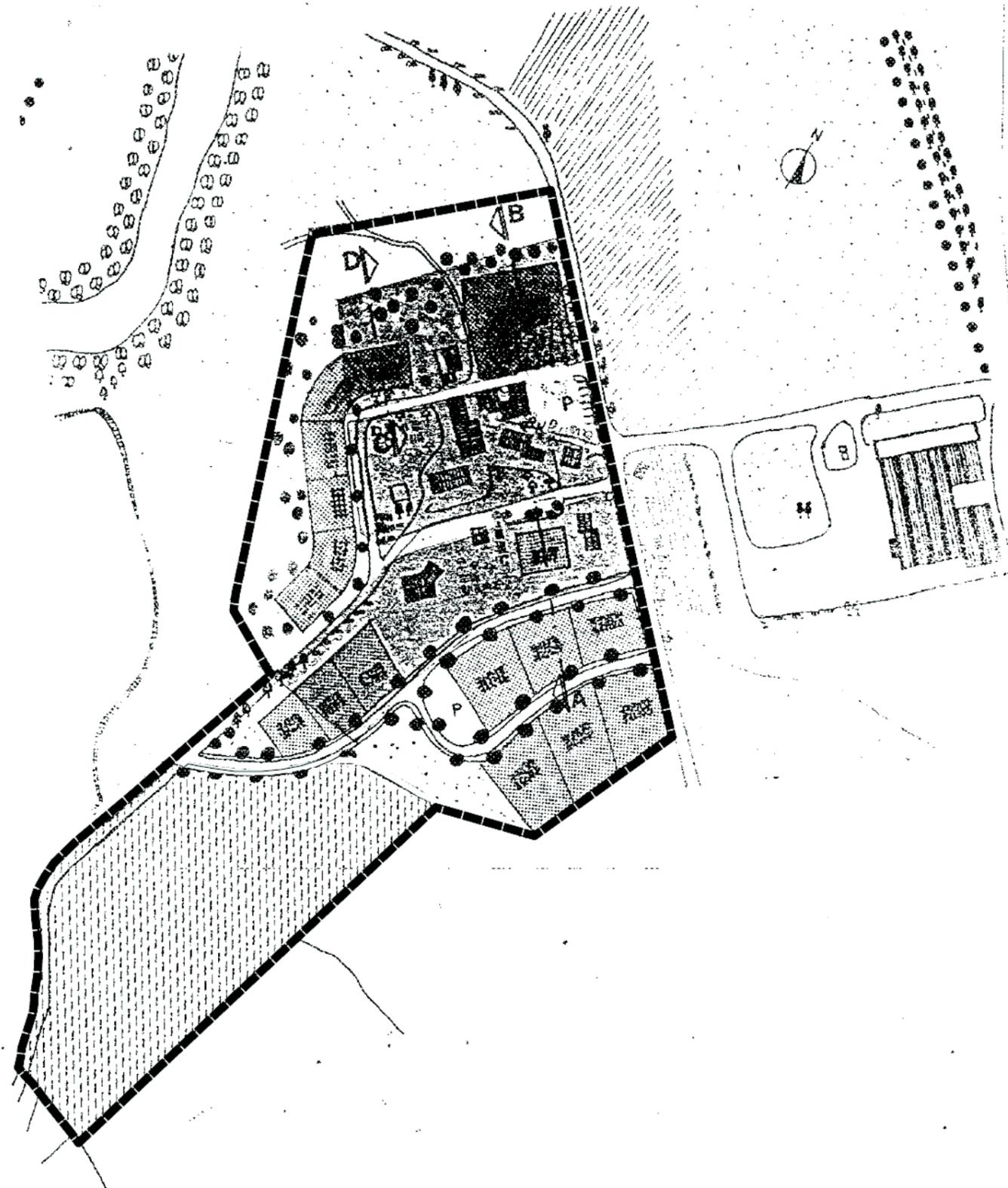
PANTIERE



SITUAZIONE ATTUALE : VISTA VERSO OVEST



SITUAZIONE ATTUALE : PROFILO A-B



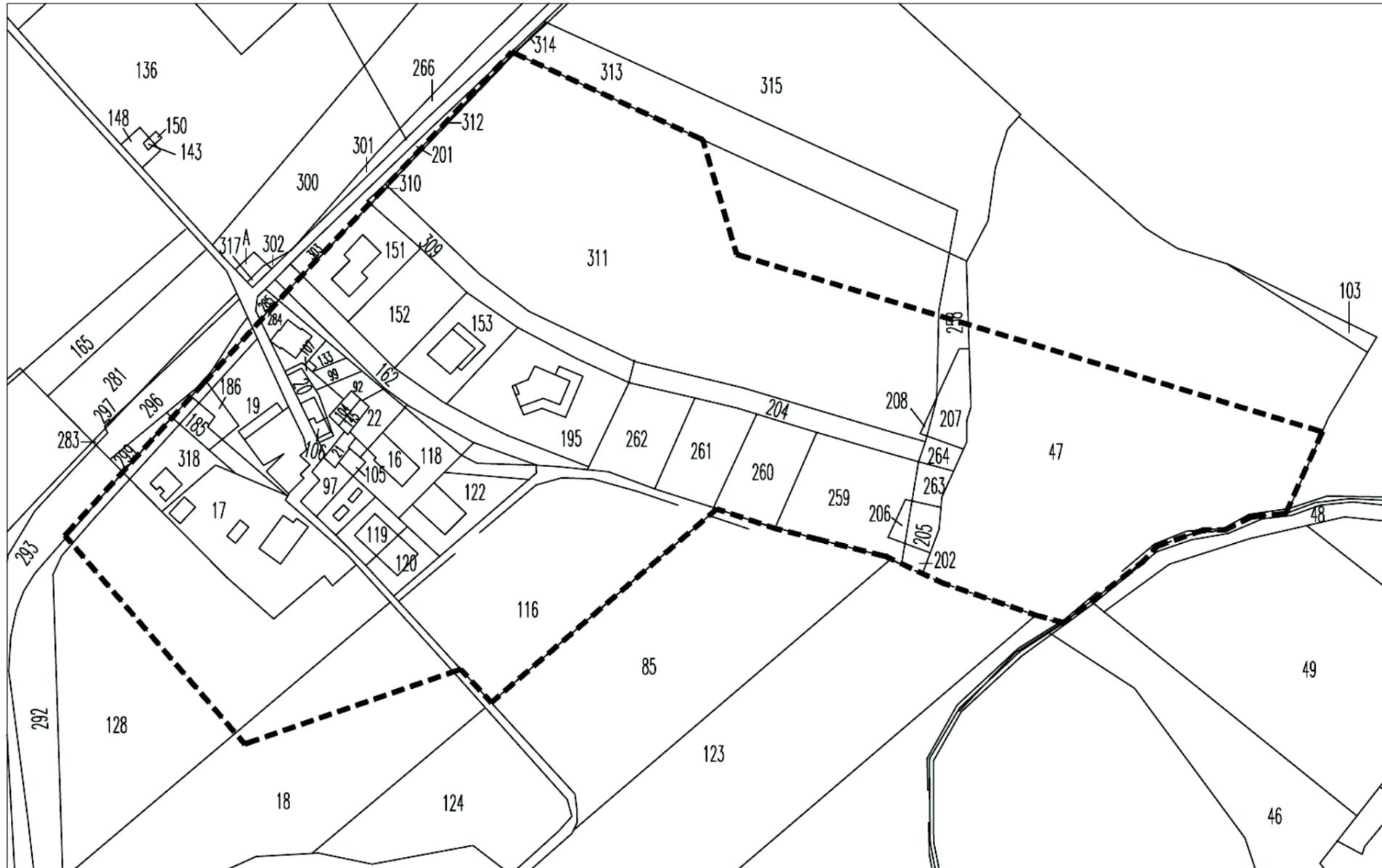
PROPOSTA D'INTERVENTO : PLANIMETRIA 1:2000

LEGENDA

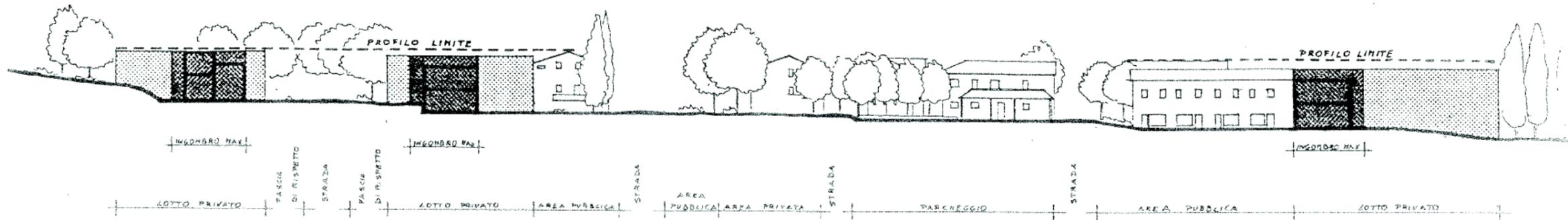
	Bosco ceduo		Alberi altofusto		Erosione diffusa
	Macchia		Alberi da frutto		Piccoli smottamenti
	Macchia arbustiva		Olivi		Calanchi
	Vegetazione riparia		Viti		Scarpata artificiale
	Querce		Prato		Pianoro artificiale
	Pioppi		Area coltivata		Gabbionata
	Cipressi		Orti		Edilizia di tipo produttivo
	Conifere		Vivai		Elementi residui del paesaggio agr.
	Ginestre		Area nuda		

LEGENDA

	Perimetro dell'area normata
	Lotti privati edificabili
	Aree pubbliche
	Interventi sul paesaggio (schermature, etc.)
	Parcheggi
	Aree per accorpamento annessi agricoli
	Aree per attrezzature ricettive
	Zone di completamento normate e perimetrare dal PRG previgente.
	Area soggetta a P.A. subordinato alla approvazione del P.A. del Parco del Foglia (oss.n.293).



Scala 1:2.000

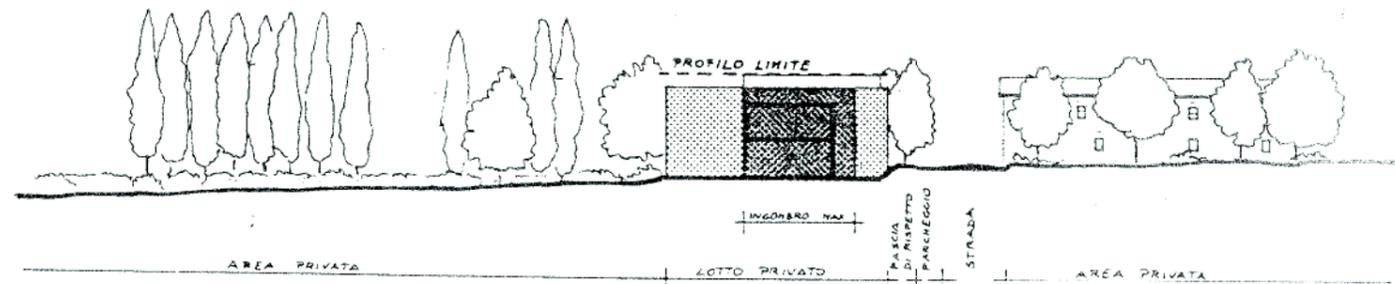


PROPOSTA D'INTERVENTO : PROFILO A-B 1:500

L'attuazione delle previsioni per il nucleo di Pantiere può avvenire anche indipendentemente dalla istituzione e realizzazione del parco. In particolare si prevede la riqualificazione dell'abitato imperniata sulla organizzazione di spazi pubblici adeguatamente alberati lungo la strada comunale (area antistante il ristorante) e a cavallo tra il vecchio nucleo e la zona di completamento.

Il piano attuativo dovrà prevedere, per quanto riguarda gli interventi edilizi, il completamento della frazione sul versante sud-est, la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale lungo strada, nel settore ovest e, a nord, la definizione dell'area pubblica con un fabbricato i cui piani terra saranno destinati ad attività commerciali e simili.

Fino all'adozione del Piano Attuativo del nucleo che si configurerà come variante ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92, con i conseguenti effetti e limiti, per le aree che il P.R.G. vigente classifica come Zone di completamento sono consentiti gli interventi previsti da tale normativa; successivamente varranno le disposizioni del Piano Attuativo. Tale possibilità è esclusa nelle aree interessate dai nuovi interventi previsti dal Progetto guida (tav. Serie IV - M3. Qualora, alla adozione del Piano Attuativo, alcuni o tutti i terreni ricadenti in zona di completamento risultassero già edificati, la SUL prevista per il nucleo sarà corrispondentemente diminuita.³



PROPOSTA D'INTERVENTO : PROFILO C-D 1:500

1. Il piano attuativo deve essere esteso all'intera area perimetrata.

2. La S.U.L. complessivamente realizzabile è di mq. 5000¹ a destinazione residenziale e relative attività integrative nei limiti previsti dall'art.7 delle N.T.A. ;le superfici derivanti dall'accoglimento dell'osservazione n.293 (1000 mq. di SUL), poichè funzionali all'attività del Parco, potranno essere attuate solo in seguito all'approvazione del Piano attuativo del Parco.²

3. Per quanto riguarda le altezze si deve fare riferimento ai profili limite segnalati ; e comunque l'H max non potrà essere superiore a m.6,50.

4. Il piano attuativo dovrà inoltre disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio riconoscendo all'interno dell'esistente tessuto urbano gli elementi storici di valore da conservare e definendo le modalità per la sistemazione degli spazi aperti.

5. Si dovrà inoltre prevedere un adeguata schermatura del nucleo , in particolare lato fiume Foglia, con vegetazione che consenta la miglior integrazione con l'ambiente ripario che caratterizza le anse del fiume .

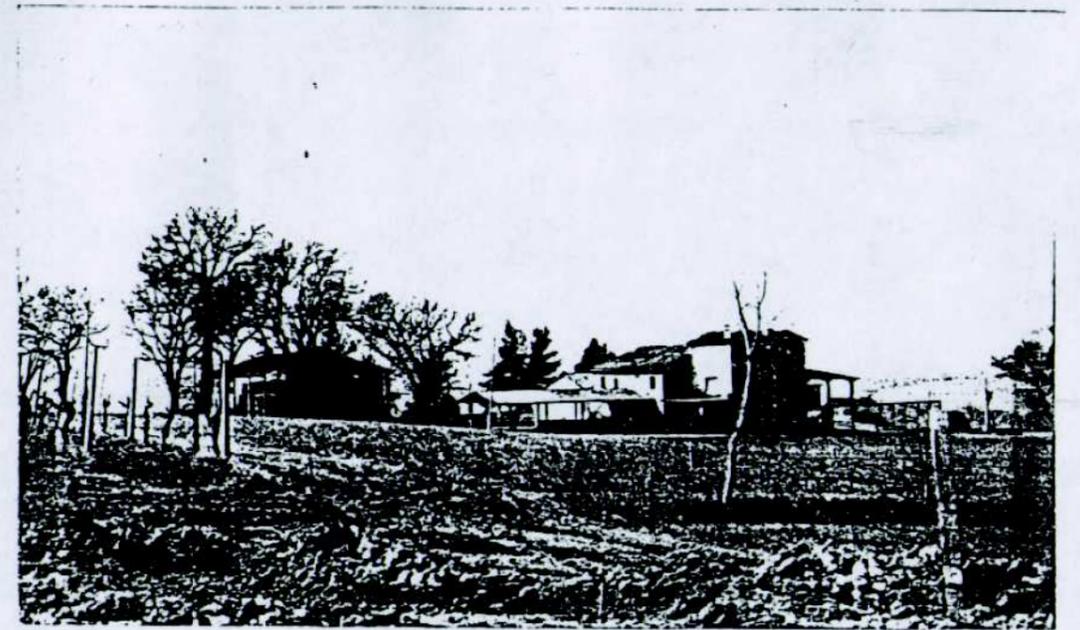
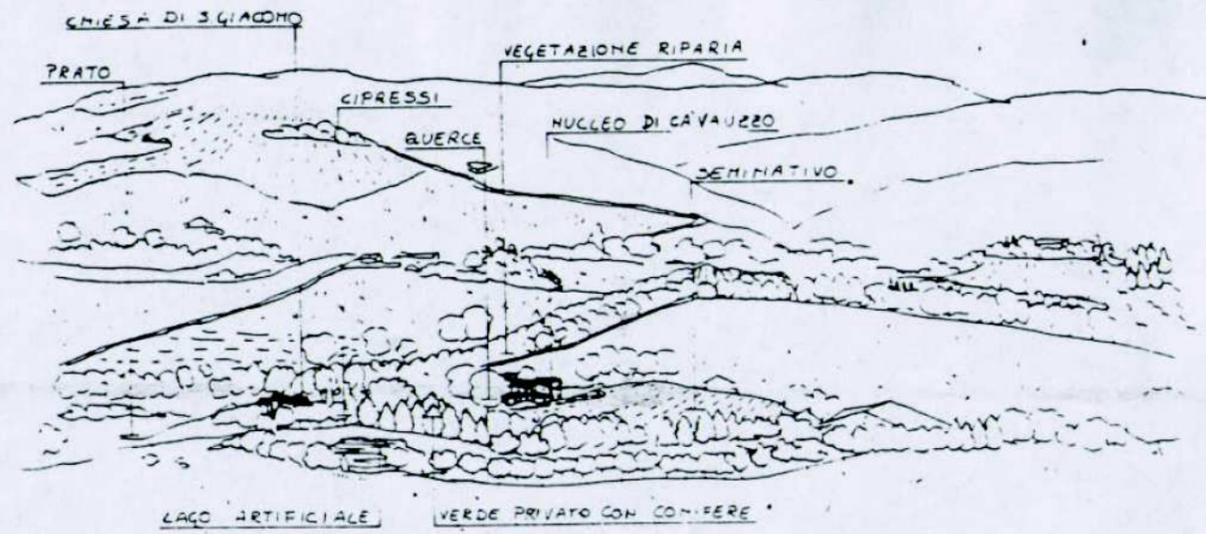
6. In data 28.09.2005, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 89, è stato approvato un piano attuativo di iniziativa pubblica, in variante al PRG.

¹ Modifica introdotta in accoglimento delle oss. n. 33 , n.62, n. 293 del G.P. 323/97, Capo B, pt.5 e pt.28.

² Integrazione all'accoglimento della oss. n. 293, del. G. P. 323/97, Capo B, pt.5, 3° punto rientrato.

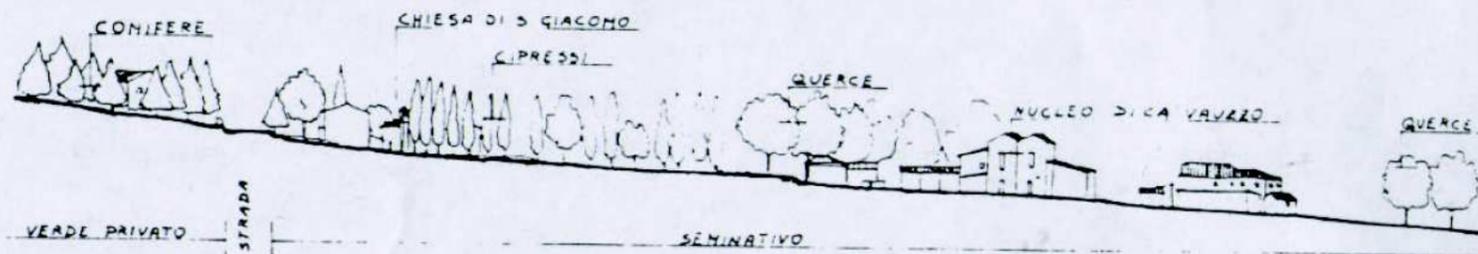
³ Integrazione con prescrizioni introdotta in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla approvazione della osservazione n.3 (Ufficio Urbanistica) e n.32 e n. 45, ex deliberazione G.P. 323/97, Capo B, pt. 2, lett.a) e pt.5.

S. GIACOMO IN FOGLIA



2

SITUAZIONE ATTUALE : VISTA VERSO NORD-OVEST



SITUAZIONE ATTUALE : PROFILO A-B

S. Giacomo in Foglia

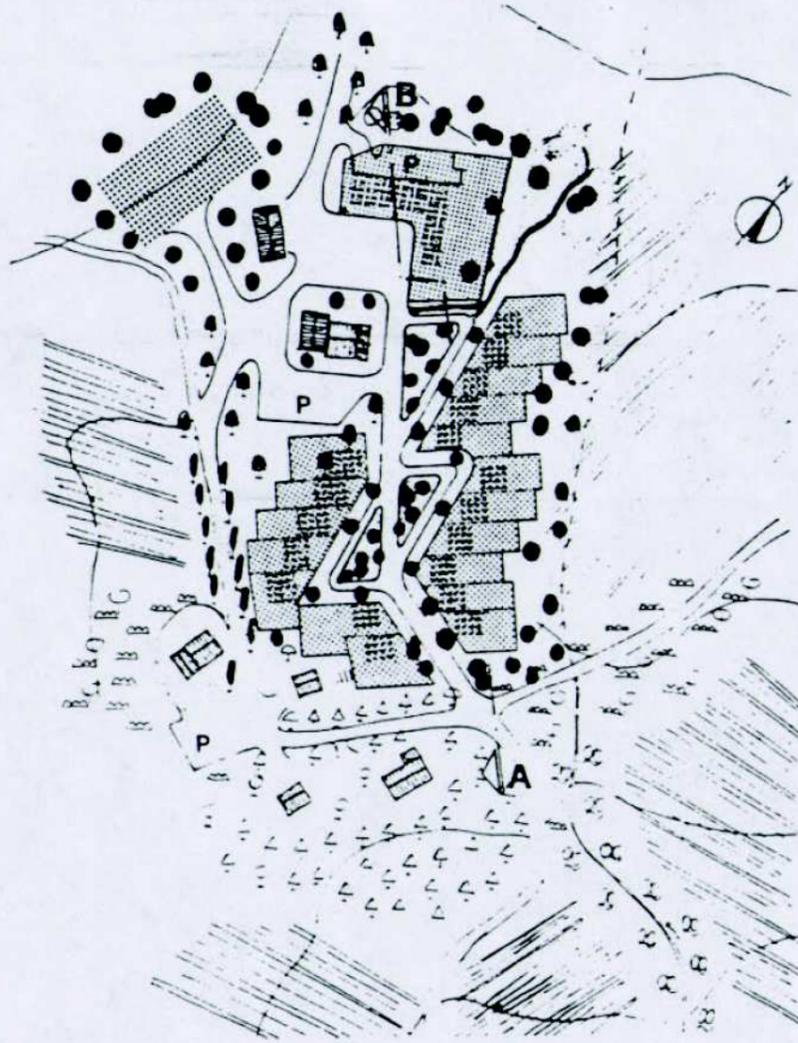
scala 1:2000



Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.116 del 21/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹

¹Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380



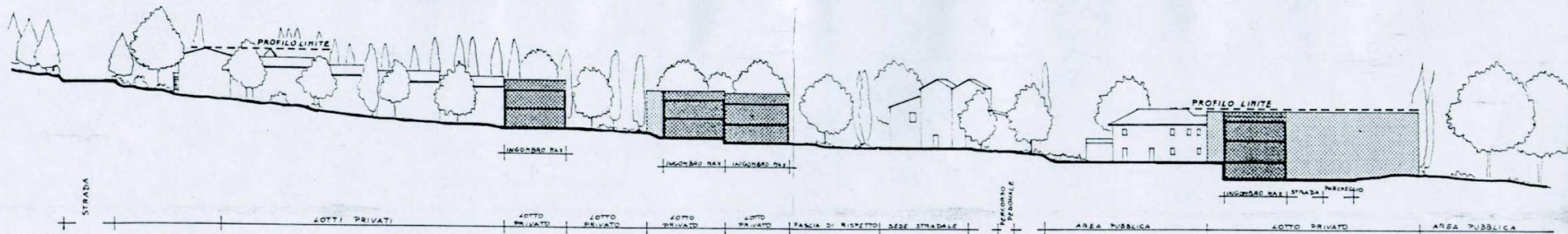


PROPOSTA D'INTERVENTO : PLANIMETRIA 1:2000

SCHEMA PLANIMETRICO SUPERATO A SEGUITO DELLE
PRESCRIZIONI DEFINITE IN FASE DI APPROVAZIONE.

LEGENDA					
	Bosco ceduo		Alberi altofusto		Erosione diffusa
	Macchia		Alberi da frutto		Piccoli smottamenti
	Macchia arbustiva		Olivi		Calanchi
	Vegetazione riparia		Viti		Scarpata artificiale
	Querce		Prato		Pianoro artificiale
	Pioppi		Area coltivata		Cabbionata
	Cipressi		Orti		Edilizia di tipo produttivo
	Conifere		Vivai		Elementi residui del paesaggio agr.
	Ginestre		Area nuda		

LEGENDA	
	Perimetro dell'area normata
	Lotti privati edificabili
	Aree pubbliche
	Interventi sul paesaggio (schermature, etc.)
	Parcheggi
	Aree per accorpamento annessi agricoli
	Aree per attrezzature ricettive



PROPOSTA D'INTERVENTO : PROFILO A-B 1:500

Gli interventi qui previsti, possono avvenire solo previa istituzione e realizzazione del parco, o se previsti, all'interno di uno strumento attuativo esteso all'intero settore di parco (settore est, come definito in relazione, dall'Oasi della Badia al confine orientale).

Si prevede la realizzazione di un centro turistico-residenziale articolato tra la chiesa di S.Giacomo ed il nucleo di Ca' Vauzzo, in funzione del limitrofo previsto campo da golf; **la realizzazione del centro turistico-residenziale sarà subordinata al contestuale impianto del campo da golf tramite stipula di opportuna convenzione.**¹

Le residenze turistiche saranno integrate da un centro servizi, destinato alle attività commerciali e direzionali connesse.

1. La S.U.L. complessivamente realizzabile è di **mq. 2250²**, con destinazione esclusivamente residenziale, e **mq. 750³** per il centro servizi antistante Ca' Vauzzo. **L'edificazione dovrà essere ubicata in posizione tale da non contrapporsi alla immagine della Pieve concentrandola a valle della strada vicinale di accesso che proviene dal nucleo di Pantiere.**⁴

2. Il piano attuativo dovrà prevedere un'area ai margini occidentali dell'insediamento, per il riaccorpamento degli annessi agricoli e le modalità per il loro organico inserimento paesaggistico.

3. Il piano attuativo dovrà definire nell'ambito delle preesistenze - in particolare la chiesa di S.Giacomo (vedi scheda allegata alla relazione) - gli interventi di recupero e le modalità per la sistemazione degli spazi aperti. Particolare attenzione dovrà essere posta nel disegno complessivo dei viali alberati (cipressi-querce) conservando e valorizzando quelli esistenti.

¹ Integrazione ex delibera G.P. 776/96, capo G, lett.c),pt.2/F1B.

² Integrazione ex delibera G.P. 776/96, capo G, lett.c),pt.2/F1B.

³ Integrazione ex delibera G.P. 776/96, capo G, lett.c),pt.2/F1B.

⁴ Integrazione ex delibera G.P. 776/96, capo G, lett.c),pt.2/F1B e in accoglimento oss.n. 97, del . G.P. 776/96, Capo B.