



P.R.G. DI URBINO 1994

VARIANTE PARZIALE AI NUCLEI RURALI ESTERNI ALLE ZONE S.I.C. E Z.P.S.

Responsabile del procedimento:
Ing. Carlo Giovannini

Progetto:
Ing. Carlo Giovannini
Arch. Adriano D'Angelo
Arch. Marzia Di Fazio

NUCLEI RURALI:
Relazione
Norme Generali
Elaborati serie 201.III C – 201.IV N

PALLINO:
Relazione
Specifiche Urbanistiche

Data: marzo 2009

Relazione sui nuclei rurali

La variante in esame riguarda il sistema dei nuclei rurali, classificati dal Prg vigente come nuove zone di espansione, soggette a interventi di ristrutturazione urbanistica. L'obiettivo di tale previsione è quello di consolidare la residenza nelle campagne e rivitalizzare gli agglomerati esistenti sparsi nel territorio. La quasi totale assenza di iniziative edilizie negli ultimi anni ha reso evidente la difficoltà di attuazione delle previsioni urbanistiche del piano regolatore. Le aree di espansione dei nuclei sono vincolate a modalità attuative che rendono complessa l'attuazione degli interventi consentiti. Le difficoltà principali sono legate al coinvolgimento di molte proprietà. In particolare l'individuazione di Unità Minime di Intervento nelle quali sono inseriti anche edifici esistenti e la frammentazione delle proprietà incluse, ha reso di fatto difficile la realizzazione dei nuove aree di espansione e il recupero paesaggistico dei luoghi.

La variante generale per i nuclei rurali ha come obiettivo la facilitazione dell'attuazione degli interventi previsti nel vigente P.R.G.

Infatti dal 94 ad oggi è risultato evidente che, seppure le scelte urbanistiche fatte con il P.R.G. risultano essere ancora attuali in relazione alla salvaguardia dell'ambiente e allo sviluppo degli abitati dei nuclei, tuttavia la struttura normativa non ha permesso una facile attuazione di tali previsioni.

La variante, partendo da queste considerazioni attua una serie di strategie di sviluppo per facilitare le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche. Le strategie sono le seguenti:

1. la nuova edificazione viene individuata all'interno di aree soggette a piano attuativo o a intervento edilizio diretto all'interno di Unità Minime di Intervento, a seconda delle caratteristiche delle zone e della loro importanza all'interno del nucleo. In particolare l'intervento edilizio diretto è attuabile secondo precise indicazioni di carattere edilizio e paesaggistico. Questo consente di separare le aree libere da quelle già edificate e di conseguenza di diminuire notevolmente il numero di soggetti coinvolti in ciascun intervento.

2. l'individuazione di aree di completamento in cui è possibile intervenire con intervento edilizio diretto. Queste zone consentono la diretta edificazione da parte dei soggetti che hanno la disponibilità delle aree.

La variante al sistema dei nuclei propone sostanzialmente la modifica delle tipologie di intervento cercando di semplificare le procedure di attuazione, compatibilmente con la tutela del paesaggio e del territorio.

In particolare l'edificato esistente all'interno dei nuclei è stato trasformato in gran parte in zone di completamento, aventi indice edificatorio di 0,8 mc/mq, incentivando l'iniziativa dei singoli proprietari delle aree. L'indice 0,8 è stato scelto in relazione alle caratteristiche rurali dei luoghi. Infatti il P.R.G. vigente prevede, in generale per le aree di completamento, un indice pari a 1,5 mc/mq. Tuttavia le caratteristiche ambientali dei nuclei identificano delle aree a bassa densità edilizia ma ad elevata qualità paesaggistica per cui un indice edilizio più basso assicura un minore impatto ambientale più compatibile con lo stato dei luoghi.

All'interno delle aree che identificano il perimetro dei nuclei rurali, sono state introdotte delle aree di salvaguardia ambientale classificate come zone E. Tali aree hanno una funzione di filtro tra la zona edificata e il paesaggio circostante e sono soggette a tutela integrale. In tali zone sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione paesaggistica.

La localizzazione delle zone di espansione, soggette ad intervento edilizio diretto su Unità Minima di Intervento, ricalca per lo più il perimetro dei nuclei identificato dal piano regolatore vigente.

Per quanto riguarda il nucleo di San Lorenzo in Cerquetobono, ricadente all'interno del Parco Territoriale omonimo, l'individuazione e l'attuazione delle aree edificabili destinate ad attività turistico-ricettive previste dal PRG, è stata demandata alla redazione del Piano particolareggiato del parco.

Gli interventi previsti per i nuclei all'interno dei parchi territoriali vengono resi attuabili indipendentemente dalla istituzione e realizzazione dei parchi.

Le Norme tecniche di Attuazione e le schede di dettaglio individuano le modalità attuative di ogni nucleo.

Dalla tabella riportata nelle pagine seguenti risulta che complessivamente l'operazione di variante porta ad una riduzione del carico urbanistico di mq. 8.200. tale decremento viene parzialmente recuperato all'interno del sistema insediativo di Urbino, in parte nel nucleo abitato di Pallino (tav. 201.III B20) e in parte nel centro abitato di Urbino all'interno della zona B8 (Petriccio) della tav. 201.III B1.

La zona del Petriccio

Negli strumenti di pianificazione che hanno segnato la recente storia urbanistica di Urbino il PETRICCIO ha assunto sempre il carattere di area strategica.

Il dimensionamento volumetrico proposto dal P.R.G. del 1994 è di circa 52.000 mc.. La previsione è accompagnata da una proposta di intervento di tipo planivolumetrico che risulta convincente dal punto di vista della qualità del risultato architettonico e dell'inserimento nel contesto urbano. Il provvedimento provinciale di approvazione del P.R.G. recita testualmente:

"L'area è oggetto di un progetto guida (elaborati 201.IV C) e le qualità ipotizzate sono rilevanti;..... data la prossimità dell'intervento al centro storico, lo stesso lo si ritiene ammissibile solo se realizzato secondo l'alta qualità delle soluzioni proposte, che si dovranno configurare come vero e proprio progetto di massima dal quale ci si potrà distaccare solo per dettagli di tipo esecutivo."

Il comparto, così come definito nelle tavole del P.R.G., comprende le proprietà di tre enti pubblici: l'Università degli Studi di Urbino Carlo Bò, il Comune di Urbino e l'Azienda Sanitaria Locale ASUR-Zona territoriale n° 2. Tale circostanza assume un rilievo particolare in relazione al livello di qualità, alla rilevanza volumetrica ed all'importanza strategica che lo strumento urbanistico generale affida a questa previsione insediativa.

In incontri ufficiali i tre enti hanno affermato la volontà di dare attuazione a queste previsioni urbanistiche con precise finalità di interesse pubblico:

- Il Comune intende dare attuazione a previsioni urbanistiche rilevanti ed uniche per il contesto urbano attraverso un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che consente di eliminare lo stato di degrado connesso alle attuali consistenze volumetriche e di offrire alla città un centro polifunzionale in cui la funzione residenziale si integra con servizi commerciali e direzionali e ricreativi. Il piano è l'occasione per un riordino della viabilità di contorno, per la realizzazione di parcheggi privati e pubblici e per una qualificazione complessiva dell'immagine della città.

- L'Università connette l'attuazione delle previsioni urbanistiche del Petriccio alla realizzazione della nuova sede della facoltà di Scienze Motorie in località Varea. In questo modo concorre a dare attuazione anche ad un'altra importante previsione del P.R.G. che proprio a Varea, all'interno del settore 8 del parco Urbano, localizza le nuove strutture universitarie.

Alla base della proposta di incrementare di ulteriori 3.000 mq di SUL il dimensionamento di questo comparto vi è la volontà di favorire l'attuazione delle finalità di interesse pubblico sopra indicate e di compensare gli ingenti costi connessi all'acquisizione del fabbricato privato posto sulla testata est della zona di cui si rende necessaria la demolizione. In ogni caso sarà necessario precisare con una variante le quantità edificatorie del comparto. Infatti esistono contraddizioni fra il dato riportato nella specifica urbanistica delle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. sul = 13.800 mq. -, il dato risultante dalla relazione illustrativa del Progetto Guida allegato al P.R.G. Sul = 14.135 mq. ed il dato riportato nelle tavole del Progetto Guida – Sul = 14.895 mq..

Dalle verifiche eseguite, per ottenere le finalità sopra descritte occorre stabilire come SUL ammissibile il dato di 17.800 mq di SUL . con un incremento rispetto ai dati del progetto guida di 2.900 mq

Qui di seguito vengono descritte sinteticamente le previsioni del Prg vigente e quelle della variante per ogni nucleo.

1. Chelmonte

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Chelmonte è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 600 mq di S.U.L. Per gli edifici esistenti il P.R.G. esclude l'aumento e la realizzazione di nuovi volumi.

Previsioni variante

La Variante urbanistica relativa al nucleo di Chelmonte tende a individuare una zona di completamento per la quale si esclude la possibilità di aumentare o realizzare nuove volumetrie. Questa scelta, in linea con il P.R.G. vigente, è finalizzata a conservare l'attuale delicata morfologia dell'area e del crinale esistente. Si conferma la localizzazione e le quantità edificatorie previste dal P.R.G. vigente per la nuova edificazione. Tale intervento viene individuato all'interno di una U.M.I. autonoma. Anche in questo caso è prevista un'ampia zona di salvaguardia paesaggistica all'interno del perimetro del nucleo.

2. Cà Giacomo

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Cà Giacomo è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 1.200 mq di S.U.L. Per gli edifici esistenti il P.R.G. esclude l'aumento e la realizzazione di nuovi volumi ad eccezione di un edificio per il quale è ammessa la sopraelevazione. È prevista anche l'integrazione della vegetazione sul lato est.

Previsioni variante

La Variante urbanistica relativa al nucleo di Cà Giacomo tende a individuare una zona di completamento per la quale si confermano le scelte del P.R.G. vigente. Per la nuova edificazione si conferma la localizzazione e le quantità edificatorie previste dal P.R.G. vigente. Tale intervento viene individuato all'interno di una UMI autonoma. Anche in questo caso è prevista una zona di salvaguardia paesaggistica all'interno del perimetro del nucleo.

3. Cà Lalagia

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Cà Lalagia è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 1.200 mq di S.U.L. Per gli edifici esistenti il P.R.G. prevede norme diversificate. Tali norme prevedono aumenti volumetrici, risanamento conservativo, demolizioni e recupero delle superfici demolite per destinazioni commerciali.

Previsioni variante

La Variante urbanistica relativa al nucleo di Cà Lalagia tende a individuare una zona di completamento e una serie di interventi per alcuni edifici esistenti. L'area di nuova edificazione viene inglobata nella zona di completamento e assoggettata agli indici previsti per le zone di completamento.

4. Montesoffio

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Montesoffio è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano interventi di nuova edificazione per un totale di 5.800 mq di S.U.L. di cui 3.500 mq a destinazione ricettiva. Per i lotti ad ovest della frazione il P.R.G. prevede un indice edificatorio di 0,8 mc/mq per interventi di completamento degli edifici esistenti. Sono inoltre previste prescrizioni di maggiore dettaglio per un edificio individuato nel mappale n.78.

Previsioni variante

La Variante urbanistica relativa al nucleo di Montesoffio tende a individuare zone di completamento e una serie di interventi per alcuni edifici esistenti. Le aree di nuova edificazione, tutte a destinazione residenziale, vengono attuate mediante la redazione di progetti unitari estesi alle UMI previste. Le quantità complessive sono: UMI 1 SUL prevista mq. 1.000 (il PRG ne prevedeva 2.500 a destinazione ricettiva.), UMI2 SUL prevista 600 mq., UMI3 SUL prevista 1.600. In totale le aree di espansione ammontano a 3.200 mq.

5. Tufo

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Tufo è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 600 mq di S.U.L. Sono inoltre previsti interventi di recupero, ristrutturazione e ampliamento per alcuni edifici esistenti. Viene esclusa la possibilità di realizzare nuovi volumi.

Previsioni variante

Sono previsti interventi su alcuni edifici esistenti (ristrutturazione, risanamento conservativo ecc.). Si prende atto della struttura ricettiva realizzata all'interno del nucleo per la quale si conferma la destinazione d'uso.

6. Cà Beatrice

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Cà Beatrice è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 1.000 mq di S.U.L. Ad eccezione di un edificio, sono esclusi aumenti di superficie per gli edifici esistenti. Vengono date prescrizioni per la realizzazione di schermature vegetali a protezione dell'abitato.

Previsioni variante

Sono previsti interventi su alcuni edifici esistenti (ristrutturazione, risanamento conservativo). Vengono individuate rispettivamente una zona di completamento e due zone E di cornice paesaggistica.

7. L'Armellina

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo dell'Armellina è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 700 mq di S.U.L. Per gli edifici esistenti sono previsti interventi di completamento volumetrico, di ristrutturazione con ampliamento e di demolizione senza ricostruzione per gli annessi precari individuati nella scheda. Viene inoltre prescritta una schermatura arborea lungo la strada urbinata 423.

Previsioni variante

È prevista una zona di completamento e delle sistemazioni a verde con funzione di protezione e schermatura dell'edificato lungo la strada provinciale urbinata 423.

8. S. Egidio

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Sant'Egidio è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 550 mq di S.U.L. Si prevede il recupero a rudere della pieve di Sant'Egidio, alcuni interventi di recupero paesaggistico sui mappali 88 e 66 e la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per alcuni

annessi agricoli. È esclusa la realizzazione di nuovi volumi o l'aumento delle superfici per gli edifici esistenti.

Previsioni variante

È prevista una zona di completamento, un'area di espansione disciplinata da piano attuativo di iniziativa privata e il recupero dell'ex chiesa di S. Egidio mediante interventi di restauro.

Intorno alla chiesa di S. Egidio è prevista un'ampia zona ineditata di cornice paesaggistica.

9. Villa Marcucci

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Villa Marcucci è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 700 mq di S.U.L. Per gli edifici esistenti sono previsti interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volume. Non sono consentiti aumenti di S.U.L. e la realizzazione di nuovi volumi.

Previsioni variante

È prevista una zona di completamento ed interventi di recupero di alcuni edifici esistenti. Data la particolare conformazione orografica della zona, non sono previste nuove zone di espansione. Sono invece previste zone inedite di cornice paesaggistica.

10. Cà Gasparoni

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Cà Gasparoni è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 650 mq di S.U.L.

Per l'abitato esistente sono previsti, per alcuni edifici, esclusivamente interventi di risanamento conservativo, escludendo aumenti di superficie o realizzazione di nuovi volumi.

Previsioni variante

È prevista una zona di completamento, non sono previste nuove zone di espansione. È invece prevista un'ampia zona ineditata di cornice paesaggistica.

11. Palazzo del Piano

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Palazzo del Piano è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 800 mq di S.U.L. disciplinato da Piano Attuativo. Anche gli interventi sugli edifici esistenti e quelli sugli spazi aperti sono demandati alla redazione del un piano attuativo.

Previsioni variante

È prevista una zona di completamento con il recupero di alcuni edifici esistenti mediante interventi di risanamento conservativo.

È prevista un'ampia zona ineditata di cornice paesaggistica e una nuova zona di espansione con possibilità di edificare fino a mq. 500 di SUL.

12. Cà Gallasterna

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Cà Gallasterna è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano un intervento di nuova edificazione per un totale di 1.200 mq di S.U.L. Tali interventi, disciplinati da piano attuativo, devono prevedere anche un'area per il riaccorpamento degli annessi agricoli esistenti. Anche l'individuazione di interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente sono demandati al piano attuativo.

Previsioni variante

È prevista una zona di completamento con il recupero di alcuni edifici esistenti mediante interventi di risanamento conservativo e adeguamento a normativa igienico-sanitaria.

È prevista una zona di espansione all'interno di UMI a destinazione residenziale o turistico-residenziale. La S.U.L. prevista è pari a mq. 600

Entrambe le zone sono lambite da un'ampia zona ineditata di cornice paesaggistica.

13. Cà Balducci

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Cà Balducci è caratterizzato da previsioni urbanistiche che localizzano la realizzazione di un centro ippico disciplinato da piano attuativo. Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di annessi funzionali all'attività del centro ippico per una superficie coperta di 1.500 mq. Ulteriori interventi previsti sono relativi al recupero degli edifici esistenti e ad interventi paesaggistici.

Previsioni variante

È prevista una zona di completamento a destinazione residenziale e ricettiva con il recupero degli edifici esistenti mediante interventi di risanamento conservativo. È inoltre prevista la realizzazione di annessi funzionali alla destinazione ricettiva per un totale di 800 mq. di S.U.L.

14. San Lorenzo in Cerquetobono

Previsioni del P.R.G. vigente

Sono previsti interventi disciplinati da piano attuativo che può essere anche non esteso all'intero parco di S. Lorenzo in Cerquetobono. Il piano dovrà prevedere la realizzazione di un centro turistico – residenziale di 4.000 mq. di S.U.L. di cui 2000 mq. a destinazione residenziale.

Previsioni variante

È prevista una zona di completamento con l'individuazione di alcuni edifici da sottoporre a risanamento conservativo. L'area che il P.R.G. vigente destina ad attività ricettive (e la relativa S.U.L. pari a mq. 4.000) viene esclusa dal perimetro del nucleo

e lasciata all'interno del parco territoriale Di San Lorenzo in Cerquetobono. Tale zona sarà localizzata con precisione nel futuro piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al parco.

15. Case Pagino

Previsioni del P.R.G. vigente

Attualmente il nucleo di Case Pagino è caratterizzato da previsioni urbanistiche tese al recupero dell'intero nucleo. Tali interventi sono subordinati all'istituzione e realizzazione dell'intero parco di S. Lorenzo in Cerquetobono o alla

redazione di un piano attuativo anch'esso esteso all'intero parco. È prevista un'area per la ricostruzione di un annesso agricolo e il completamento del nucleo.

Previsioni variante

Si prevede il recupero conservativo dell'intero nucleo. Non è prevista nuova edificazione.

Confronto fra le superfici previste dal P.R.G. vigente e dalla variante ai Nuclei

	SUL PRG	Indice/SUL Variante	note
Chelmonte	600	600	
Ca' Giacomo	1.200	1.200	
Ca' Lalagia	1.200	850	
Montesoffio	700	600	
	1.600	1.600	
	3.500	1.000	
Tufo	600	0	
Ca' Beatrice	1.000	0	
L'Armellina	700	0	
S.Egidio	550	550	
Villa Marcucci	700	0	
Palazzo del Piano	800	500	
Cà Gasparoni	650	0	
Ca' Gallasterna	1.200	600	
Ca' Balducci	1.500	800	
S. Lorenzo in Cerquetobono	4.000	4.000	4.000 mq. da inserire nel Parco di S. Lorenzo in Cerquetobono
Case Pagino	0	0	
totale	20.500 mq	12.300 mq	8.200 mq. di differenza
Pallino zona C1		2.200	
Petriccio		2.900	
totale		17.400	3.100 mq di differenza

PRG VIGENTE	VARIANTE																																
<p>Zone Urbane di completamento.</p> <p>B8</p> <p>E' prevista la ristrutturazione urbanistica, ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base del Progetto Guida allegato (documenti della serie IV / C), <i>che si configurerà quale vero e proprio progetto di massima dal quale ci si potrà distaccare solo per dettagli di tipo esecutivo;</i>¹ in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nel Progetto; la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è mista, nel senso che, nel rispetto delle quantità sotto indicate, devono risultare tra di loro compatibili le destinazioni residenziali, quelle ricettive, con esclusione della tipologia indicata all' art. 3 punto 5 legge Regione Marche 5/12/84 n. 40, quelle commerciali e quelle direzionali. i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: <table border="0" data-bbox="219 995 961 1129"> <tr> <td>superficie utile lorda</td> <td>residenziale</td> <td>mq</td> <td>3.300</td> </tr> <tr> <td>" "</td> <td>ricettiva</td> <td>mq</td> <td>2.600</td> </tr> <tr> <td>" "</td> <td>commerciale</td> <td>mq</td> <td>2.200</td> </tr> <tr> <td>" "</td> <td>direzionale</td> <td>mq</td> <td>5.700</td> </tr> </table> le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti: <table border="0" data-bbox="219 1234 961 1306"> <tr> <td>per parcheggi pubblici</td> <td>mq</td> <td>7.000</td> </tr> <tr> <td>per parco pubblico</td> <td>mq</td> <td>7.000</td> </tr> </table> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Le aree di parco pubblico dovranno necessariamente essere reperite sotto forma di Piazza alberata, sul fronte del lotto antistante via Comandino, come indicato negli elaborati del Progetto Guida.</p>	superficie utile lorda	residenziale	mq	3.300	" "	ricettiva	mq	2.600	" "	commerciale	mq	2.200	" "	direzionale	mq	5.700	per parcheggi pubblici	mq	7.000	per parco pubblico	mq	7.000	<p>Zone Urbane di completamento.</p> <p>B8</p> <p>E' prevista la ristrutturazione urbanistica, ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base del Progetto Guida allegato (documenti della serie IV / C), <i>che si configurerà quale vero e proprio progetto di massima dal quale ci si potrà distaccare solo per dettagli di tipo esecutivo;</i>² in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> le altezze dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nel Progetto; la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è mista, nel senso che, nel rispetto delle quantità sotto indicate, devono risultare tra di loro compatibili le destinazioni residenziali, quelle ricettive, con esclusione della tipologia indicata all' art. 3 punto 5 legge Regione Marche 5/12/84 n. 40, quelle commerciali e quelle direzionali. i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: <table border="0" data-bbox="1510 995 2421 1066"> <tr> <td><u>superficie utile lorda totale</u></td> <td><u>mq. 17.800</u></td> </tr> <tr> <td><u>destinazione d'uso:</u></td> <td><u>residenziale, ricettivo, commerciale e direzionale</u></td> </tr> </table> le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti: <table border="0" data-bbox="1510 1163 2255 1234"> <tr> <td>per parcheggi pubblici</td> <td>mq</td> <td><u>9.000</u></td> </tr> <tr> <td>per spazi pubblici (piazza, verde)</td> <td>mq</td> <td><u>3.000</u></td> </tr> </table> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Le aree di parco pubblico dovranno necessariamente essere reperite sotto forma di Piazza alberata, sul fronte del lotto antistante via Comandino, come indicato negli elaborati del Progetto Guida.</p>	<u>superficie utile lorda totale</u>	<u>mq. 17.800</u>	<u>destinazione d'uso:</u>	<u>residenziale, ricettivo, commerciale e direzionale</u>	per parcheggi pubblici	mq	<u>9.000</u>	per spazi pubblici (piazza, verde)	mq	<u>3.000</u>
superficie utile lorda	residenziale	mq	3.300																														
" "	ricettiva	mq	2.600																														
" "	commerciale	mq	2.200																														
" "	direzionale	mq	5.700																														
per parcheggi pubblici	mq	7.000																															
per parco pubblico	mq	7.000																															
<u>superficie utile lorda totale</u>	<u>mq. 17.800</u>																																
<u>destinazione d'uso:</u>	<u>residenziale, ricettivo, commerciale e direzionale</u>																																
per parcheggi pubblici	mq	<u>9.000</u>																															
per spazi pubblici (piazza, verde)	mq	<u>3.000</u>																															

Variante normativa relativa al progetto guida 201.VI.N1. N. Parco di San Lorenzo in Cerquetobono

P.R.G. DI URBINO 1994 – QUARTA PARTE: PROGETTI 201.VI.N1. N. Parco di San Lorenzo in Cerquetobono - Relazione	
P.R.G. Vigente	Variante
<p>4.2 Servizi ed infrastrutture turistiche e per il tempo libero</p> <p>Le aree di Parco sono soggette a tutela integrale, in quanto definiscono un'area unitariamente di grande valore paesistico, in cui i differenti aspetti (geologici, vegetazionali, storici) costituiscono un insieme particolarmente significativo ed ancora sostanzialmente integro. Solo in relazione ai nuclei rurali esistenti è consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie; finalizzate al turismo ed al tempo libero di turisti e residenti, oltrechè al rafforzamento residenziale. Tali interventi dovranno essere progettati secondo quanto espresso nei documenti del Progetto Guida, ai quali si rimanda per più specifiche indicazioni.</p> <p>Gli interventi previsti, sono, sinteticamente, così qualificabili:</p> <p>San Lorenzo: Si prevede la realizzazione di un centro turistico-residenziale, a sud della Chiesa di San Lorenzo, articolato in residenze mono-bifamiliari ed in una struttura ricettiva; la S.U.L. complessivamente realizzabile è di mq. 4.000, di cui mq. 2.000 con destinazione residenziale ed altrettanta con destinazione ricettiva e servizi commerciali annessi.</p> <p>Cà Gallasterna L'intervento prevede il completamento del nucleo esistente lato nord-ovest, con la realizzazione di alcuni edifici mono-bifamiliari residenziali o turistico residenziali; la S.U.L. complessivamente realizzabile è di mq. 1.200, a destinazione residenziale e relative attività integrative.</p>	<p>4.2 Servizi ed infrastrutture turistiche e per il tempo libero</p> <p>Le aree di Parco sono soggette a tutela integrale, in quanto definiscono un'area unitariamente di grande valore paesistico, in cui i differenti aspetti (geologici, vegetazionali, storici) costituiscono un insieme particolarmente significativo ed ancora sostanzialmente integro. Solo in relazione ai nuclei rurali esistenti è consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie; finalizzate al turismo ed al tempo libero di turisti e residenti, oltrechè al rafforzamento residenziale. Tali interventi dovranno essere progettati secondo quanto espresso nei <u>documenti della variante generale ai nuclei rurali approvata con del... n. ...</u>, ai quali si rimanda per più specifiche indicazioni.</p> <p>Gli interventi previsti, sono, sinteticamente, così qualificabili:</p> <p>San Lorenzo: <u>Si prevede la riqualificazione del nucleo mediante interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione. All'interno dell'area di completamento sono ammesse nuove costruzioni. Tali indicazioni sono definite nella scheda normativa relativa al nucleo di S. Lorenzo in Cerquetobono</u></p> <p>Cà Gallasterna L'intervento prevede il completamento del nucleo esistente lato nord-ovest, con la realizzazione di alcuni edifici residenziali o turistico residenziali; la S.U.L. complessivamente realizzabile è di <u>mq. 600</u>, a destinazione residenziale o <u>turistico – residenziale</u> e relative attività integrative.</p>

P.R.G. Vigente

Variante

Ca Balducci

L'intervento prevede la realizzazione di un centro ippico (maneggio, posto tappa turismo equestre, etc.), con recupero degli edifici esistenti ad uso ricettivo e logistico per tale attività.
E' consentita la realizzazione per tale attività e per il ricovero dei cavalli, di strutture da realizzarsi con tecnologie e materiali tradizionali oppure del tipo precario, in legno. In ogni caso l'H max. non potrà superare m. 3,50 e la superficie coperta sarà complessivamente inferiore a mq. 1.500.

Ca Balducci

L'intervento prevede il recupero degli edifici esistenti ad uso ricettivo e logistico per tale attività.
E' consentita la realizzazione di strutture funzionali alle attività ricettive . In ogni caso l'H max. non potrà superare m. 3,50 e la superficie utile lorda consentita non dovrà superare mq. 800.
Tali interventi dovranno essere progettati secondo quanto espresso nei documenti della variante generale ai nuclei rurali approvata con del... n., ai quali si rimanda per più specifiche indicazioni.

Case Pagino

Si tratta di un nucleo storico (castrum) la cui funzione di avvistamento e difesa rispetto ai territori limitrofi, era ben evidenziata dalla torre, che, per l'abbandono e l'incuria è però recentemente crollata; ciò ha diminuito considerevolmente il ruolo di questo nucleo nel paesaggio.
Si prevede il recupero conservativo dell'intero nucleo con destinazione turistico-residenziale; l'annesso agricolo esistente in luogo della torre crollata, dovrà essere demolito ed eventualmente ricostruito nell'area indicata.

Case Pagino

Si tratta di un nucleo storico (castrum) la cui funzione di avvistamento e difesa rispetto ai territori limitrofi, era ben evidenziata dalla torre, che, per l'abbandono e l'incuria è però recentemente crollata; ciò ha diminuito considerevolmente il ruolo di questo nucleo nel paesaggio.
Si prevede il recupero conservativo dell'intero nucleo con destinazione residenziale o turistico-residenziale.

Strutture turistico – residenziali

In sede di redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro del parco, come prescritto al paragrafo seguente, è possibile individuare apposite aree per la realizzazione di un centro turistico – residenziale. Tale centro avrà una superficie utile lorda di 4.000 mq. di cui 2000 mq. a destinazione residenziale.

P.R.G. Vigente	Variante
<p>5. Modalità attuative</p> <p>Le previsioni di P.R.G. per quanto riguarda il Parco di San Lorenzo in Cerquetobono si realizzano attraverso la predisposizione di uno strumento attuativo (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica). Tale Piano dovrà essere esteso all'intero perimetro del Parco.</p> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà articolare le previsioni di P.R.G. in alcune direzioni: progettando le configurazioni architettoniche più appropriate ai vari interventi previsti; specificando quelli di riqualificazione ambientale necessari sulla base delle analisi ecologiche condotte, individuando le modalità di intervento per quanto riguarda gli edifici di valore storico e culturale presenti nelle aree di Parco, elencati nelle schede allegate (Appendice n° 1). Compete al Piano Particolareggiato verificare lo stato di consistenza di questi edifici, il loro livello di manutenzione, e dettare le norme per la loro conservazione ed il loro riutilizzo più appropriato.</p>	<p>5. Modalità attuative</p> <p>Le previsioni di P.R.G. per quanto riguarda il Parco di San Lorenzo in Cerquetobono si realizzano attraverso la predisposizione di uno strumento attuativo (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica). Tale Piano dovrà essere esteso all'intero perimetro del Parco.</p> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà articolare le previsioni di P.R.G. in alcune direzioni: progettando le configurazioni architettoniche più appropriate ai vari interventi previsti; specificando quelli di riqualificazione ambientale necessari sulla base delle analisi ecologiche condotte, individuando le modalità di intervento per quanto riguarda gli edifici di valore storico e culturale presenti nelle aree di Parco, elencati nelle schede allegate (Appendice n° 1). Compete al Piano Particolareggiato verificare lo stato di consistenza di questi edifici, il loro livello di manutenzione, e dettare le norme per la loro conservazione ed il loro riutilizzo più appropriato.</p> <p><u>L'attuazione degli interventi urbanistici all'interno dei nuclei rurali, definiti al paragrafo precedente, potrà avvenire anche indipendentemente dalla redazione del Piano Particolareggiato del Parco di San Lorenzo in Cerquetobono, secondo quanto indicato nelle schede normative della variante generale ai nuclei rurali approvata con del. n. del...</u></p>

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.

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

Relazione variante Pallino

Con la variante in esame si prevede l'inserimento di una nuova zona di espansione a destinazione residenziale nella frazione di Pallino. Il nucleo abitato di Pallino è caratterizzato da una serie di fabbricati che si sviluppano lungo la strada provinciale Montefabbri. Il PRG vigente classifica le edificazioni presenti come zone di completamento. Non sono presenti nuove zone di espansione.

I vincoli di carattere ambientale

L'area risulta interessata dal vincolo di tutela integrale classificato come "elementi paesistici puntuali", riferito ad aree con significativo assetto ecologico e della vegetazione. Lo stato di fatto del luogo rivela l'assenza di elementi vegetazionali significativi. Come è possibile vedere nella foto seguente, l'area in esame risulta quasi completamente libera da alberature di rilievo. Le uniche piantumazioni presenti sono ubicate nella scarpata stradale.

PAI

L'area non risulta interessata da alcun vincolo derivante dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (PAI).

Lo stato dei luoghi

L'area è delimitata, a nord, dalla strada comunale di via Panoramica, ad ovest dalla zona di completamento B2.

La variante e la modalità di attuazione

La variante prevede l'inserimento di una nuova zona di espansione a destinazione residenziale, secondo i seguenti parametri:

la superficie utile lorda realizzabile è pari a mq 2.200;
gli standard pubblici sono pari a mq 500 per parcheggi e mq 1.500 per il verde.

Le costruzioni dovranno avere non più di due piani utili fuori terra.

Le modalità di intervento delle previsioni di variante sono quelle del Piano Attuativo di iniziativa privata.

Il perimetro della zona B3, di completamento, viene leggermente allargato consentendo la possibilità di edificazione con intervento edilizio diretto su un'area limitrofa.



panoramica della nuova zona di espansione C1 - Pallino

PRG VIGENTE	VARIANTE
<p>Zone Urbane di completamento.</p> <p>B1-B2-B3-B4</p> <p>E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,0 mc/mq. oppure l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private <i>che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,2 mc/mq.</i>¹ Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato , ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.</p>	<p>Zone Urbane di completamento.</p> <p>B1-B2-B3-B4</p> <p>E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,0 mc/mq. oppure l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private <i>che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,2 mc/mq.</i>¹ Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato , ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.</p> <p><u>Zone urbane di espansione dell'abitato</u></p> <p>C1</p> <p><u>E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di lottizzazione): I dati di riferimento sono:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>superficie utile lorda</u> mq 2.200 compresi gli edifici esistenti. ▪ <u>aree di standards per parcheggi pubblici</u> mq 500 ▪ <u>aree di standards per verde pubblico</u> mq 1.500 <p><u>L'intervento unitario dovrà prevedere tipi edilizi uni/bi familiari con non più di due piani fuori terra compresi eventuali seminterrati.</u></p> <p><u>La destinazione d'uso dei fabbricati è residenziale. Destinazioni differenti, integrative alla residenza, potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle N.T.A. del Prg.</u></p> <p><u>Gli standard di verde pubblico dovranno essere concentrati in prossimità della strada provinciale e prevalentemente sui mappali 2, 3 e 4 del foglio 73. Nella progettazione delle sistemazioni a verde dovrà essere valutata la possibilità di miglioramento dell'innesto di via Panoramica sulla strada provinciale.</u></p> <p><u>Lo standard per parcheggi pubblici dovrà in ogni caso garantire almeno un posto auto per alloggio.</u></p> <p><u>Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.</u></p>

¹ Modifica ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F. pt. 20, lett.a).

P.R.G. DI URBINO 1994

TERZA PARTE : LINEE NORMATIVE

VARIANTE 2007

Argomento tavola :

C: NUCLEI RURALI

SISTEMA MINIERA

scala : 1:2000/500

201.III
C2

