

**VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER LA ZONA D2 DELLA TAV. 201.III.B15-CA'  
GUERRA, PER LA ZONA B25 DELLA TAV. 201.III.B13-SCHIETI E PER LA ZONA B17 DELLA  
TAV. 201.III.B12-PIEVE DI CAGNA**

## Specifiche urbanistiche CA' GUERRA

# PRG ELABORATO 201.III.A2

## Norme Tecniche di Attuazione Specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi

### STRALCIO SPECIFICA DELLA Tavola III/B.15 (CA'GUERRA)

#### TESTO APPROVATO CON PRESCRIZIONI PROVINCIALI

.....

#### **B5**

Trattasi di zona di completamento a prevalente destinazione residenziale in cui è consentito il recupero dei volumi degli edifici esistenti, mantenendo le attuali destinazioni d'uso o modificandole conformemente a quanto previsto dall'art. 7 delle NTA.

Si evidenzia che qualsiasi intervento da attuare all'interno della nuova zona di completamento residenziale "B5", dovrà essere sottoposto preventivamente a Valutazione di Incidenza, in quanto l'area interferisce con la ZPS - IT5310025 - "Calanchi e Praterie aride della Media Valle del Foglia"

Si raccomanda il rispetto degli indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio in zone agricole del PTC, con particolare attenzione alla sistemazione esterna in merito ai materiali da impiegare, alle tinteggiature esterne degli edifici, alle pavimentazioni e agli elementi del paesaggio agrario.<sup>1</sup>

#### **B6**

Trattasi di zona di completamento identificata come nucleo di Ca' Gadana. Potranno essere mantenute le attuali destinazioni con un incremento di SUL complessivo pari a 1000mq da realizzare anche in edifici autonomi.<sup>1</sup> Gli interventi edilizi su tale nucleo dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione da parte dei proprietari dell'intera area con la quale gli stessi si impegnano ad eseguire le necessarie opere di urbanizzazione ed a dotare l'area degli standard urbanistici previsti dalla L.R. 34/92 e s.m.i. sulla base di un progetto unitario approvato dall'amministrazione comunale. Le opere di urbanizzazione rimarranno a carico esclusivo degli operatori<sup>2</sup>. Tra le opere di urbanizzazione dovrà essere previsto l'adeguamento dell'attuale viabilità privata al confine tra le particelle 135 e 66 del Foglio 5 al fine di ricavare una strada pubblica a doppio senso di marcia dotata di marciapiedi e illuminazione di collegamento dell'edificio esistente e di previsione con la strada provinciale prospiciente<sup>3</sup>. La strada potrà essere progettata e realizzata con specifica convenzione a carico dei privati anche come singola opera precedentemente al progetto ed esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione.

Si raccomanda il rispetto degli indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio in zone agricole del PTC, con particolare attenzione alla sistemazione esterna in merito ai materiali da impiegare, alle tinteggiature esterne degli edifici, alle pavimentazioni e agli elementi del paesaggio agrario.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Modifica in accoglimento della osservazione n. 17, del G.P. 776/96, Capo B.

<sup>2</sup> Variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 29.04.2014

<sup>3</sup> Modifica in accoglimento della osservazione prot.14224 del 06/06/2017.

#### **Zone di nuova edificazione a destinazione produttiva (artigianale ed industriale)**

#### **D2-D3- (D1-D4 stralciate)<sup>1</sup>**

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato che sarà di iniziativa pubblica se riguardante entrambi i settori di intervento D2 e D3 o il settore D3 mentre potrà essere anche di iniziativa privata se riguardante esclusivamente il settore D2. Destinazioni differenti da quella produttiva, sono ammesse solo nella misura prevista all'art 7 NTA; entro tale limite, la destinazione residenziale sarà comunque funzionale a garantire l'alloggio di custodia e guardiania per ogni struttura industriale o artigianale realizzata.

<sup>1</sup> Modifica in accoglimento dei rilievi formulati dalla Provincia di Pesaro Urbino con Dec. Presidenziale n.69/2018

<sup>2</sup> Modifica in accoglimento dei rilievi formulati dalla Provincia di Pesaro Urbino con Dec. Presidenziale n.69/2018

- i dati quantitativi e le quantità minime da prevedere come aree di standards sono le seguenti:

ZONA D2

SUL = 16800mq

Parcheggi Pubblici 1700mq

Parco Pubblico 4200mq

ZONA D3

SUL 30.000 mq<sup>2</sup>

Parcheggi Pubblici 3000mq

Parco Pubblico 7500mq

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; la localizzazione del verde pubblico dovrà garantire effetti di schermatura e di mitigazione degli opifici insediati e di protezione idrogeologica<sup>3</sup>.

Si dispone la realizzazione di una opportuna barriera vegetale costituita da alberature autoctone avente effetto di schermatura acustica, visiva e antipolvere, da sistemare al margine dell'area produttiva "D2" ed in particolare lungo il confine prospiciente le nuove zone di completamento residenziale "B5" e "B6" (nucleo di Cà Gadana). L'impianto dovrà essere costituito da almeno un filare di alberi ad alto fusto con arbusti al piede;

Si raccomanda il rispetto degli indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio in zone agricole del PTC, con particolare attenzione alla sistemazione esterna in merito ai materiali da impiegare, alle tinteggiature esterne degli edifici, alle pavimentazioni e agli elementi del paesaggio agrario.<sup>3</sup>

1 Stralcio delle zone D1-D4 ex deliberazione 776/96, Capo F, pt. 15, lett. a).

2 Modifica in accoglimento delle controdeduzioni comunali in sede di approvazione del. G.P. 323/97, Capo F. pt. 15, lett.a).

3 Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.52 del 19.06.2007

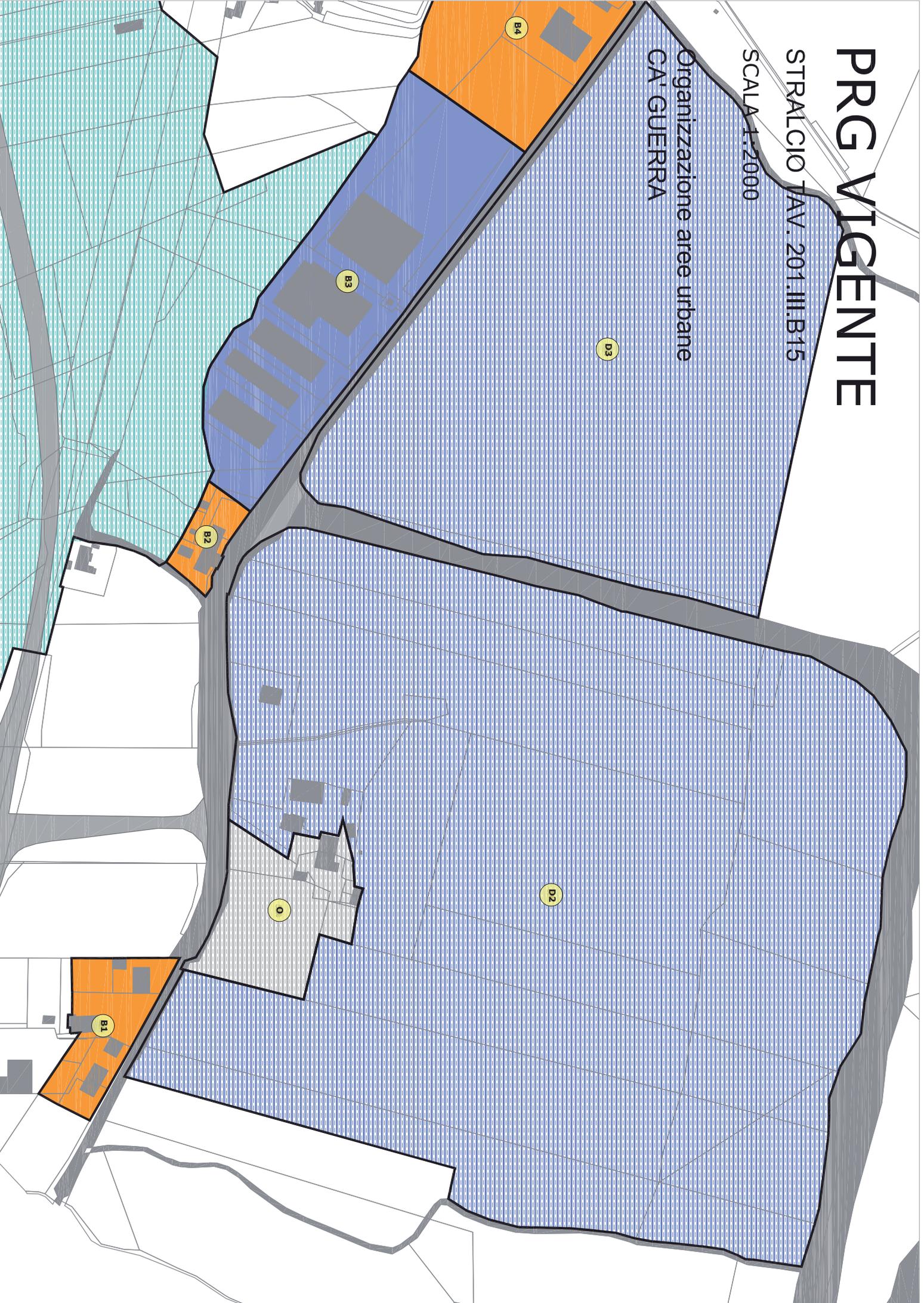
<sup>3</sup> Modifica in accoglimento dei rilievi formulati dalla Provincia di Pesaro Urbino con Dec. Presidenziale n.69/2018

# PRG VIGENTE

STRALCIO Tav. 201.III.B15

SCALA 1:2000

Organizzazione aree urbane  
CA' GUERRA

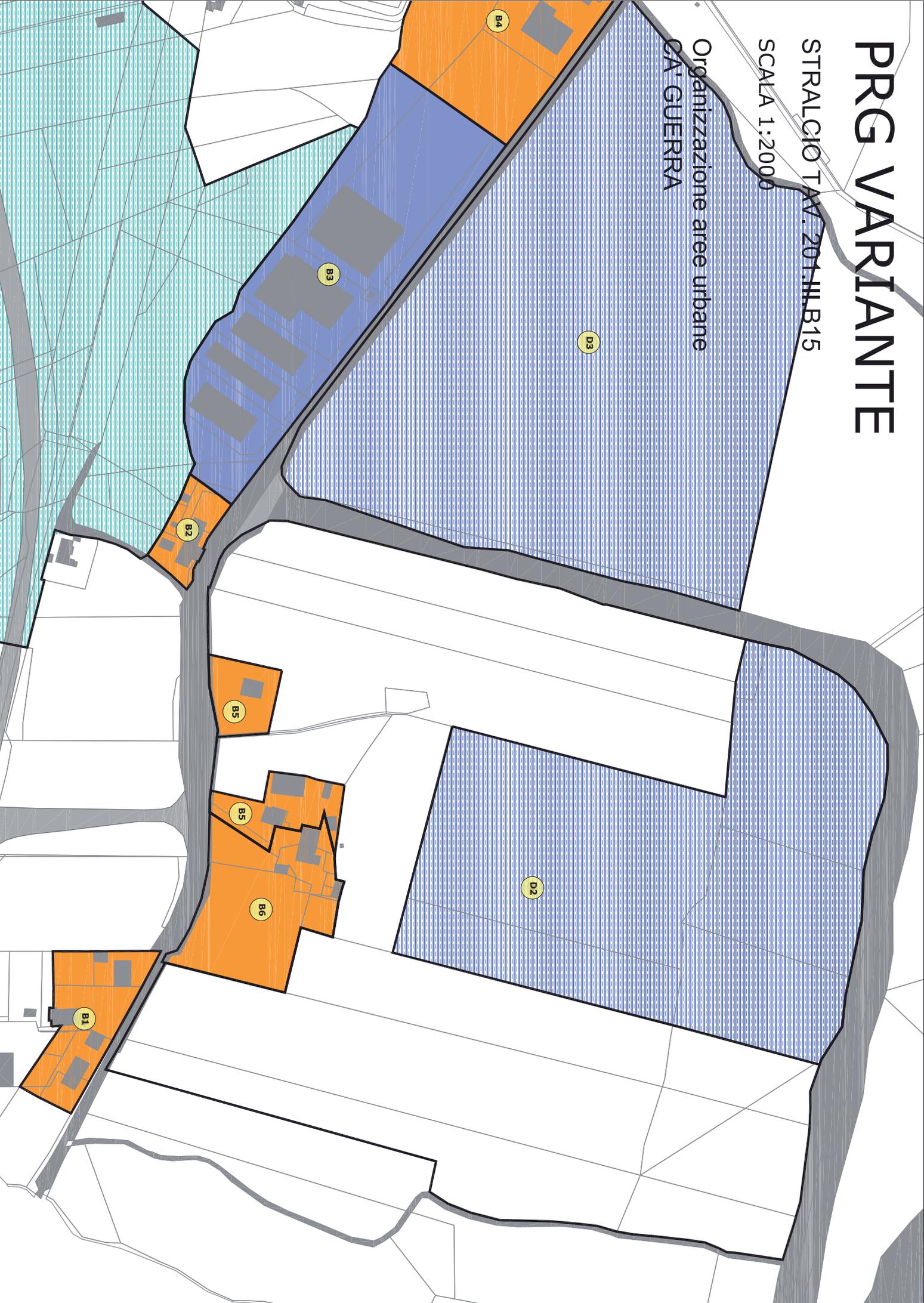


# PRG VARIANTE

STRALCIO TAV. 2014/III/B15

SCALA 1:2000

Organizzazione aree urbane  
CA' GUERRA





**A** **Centro Storico**



**A/n** **Residui dell'insediamento storico nel territorio inglobati nella recente struttura urbana**



**B/n** **Aree urbane di recente edificazione**



**B/n** **Aree urbane di recente edificazione a specifica destinazione produttiva**



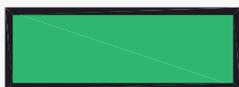
**B/n** **Aree urbane di recente edificazione soggette ad intervento di ristrutturazione urbanistica**



**C/n** **Zone urbane di espansione dell'abitato a prevalente destinazione residenziale**



**D/n** **Zone urbane di espansione a prevalente destinazione specialistica (artigianale, commerciale, direzionale, industriale)**



**F/n** **Aree per standards, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi**



**Aree verdi di pertinenza stradali**



**PU** **Zone di parco attrezzato (Urbano, Scientifico)**



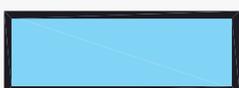
**PT** **Zone di parco territoriale (delle Cesane, del Foglia e di Pallino, di San Lorenzo in Cerquetobono)**



**Viabilità di progetto**



**Impianto salita meccanizzata, percorsi pedonali e aree parcheggio**

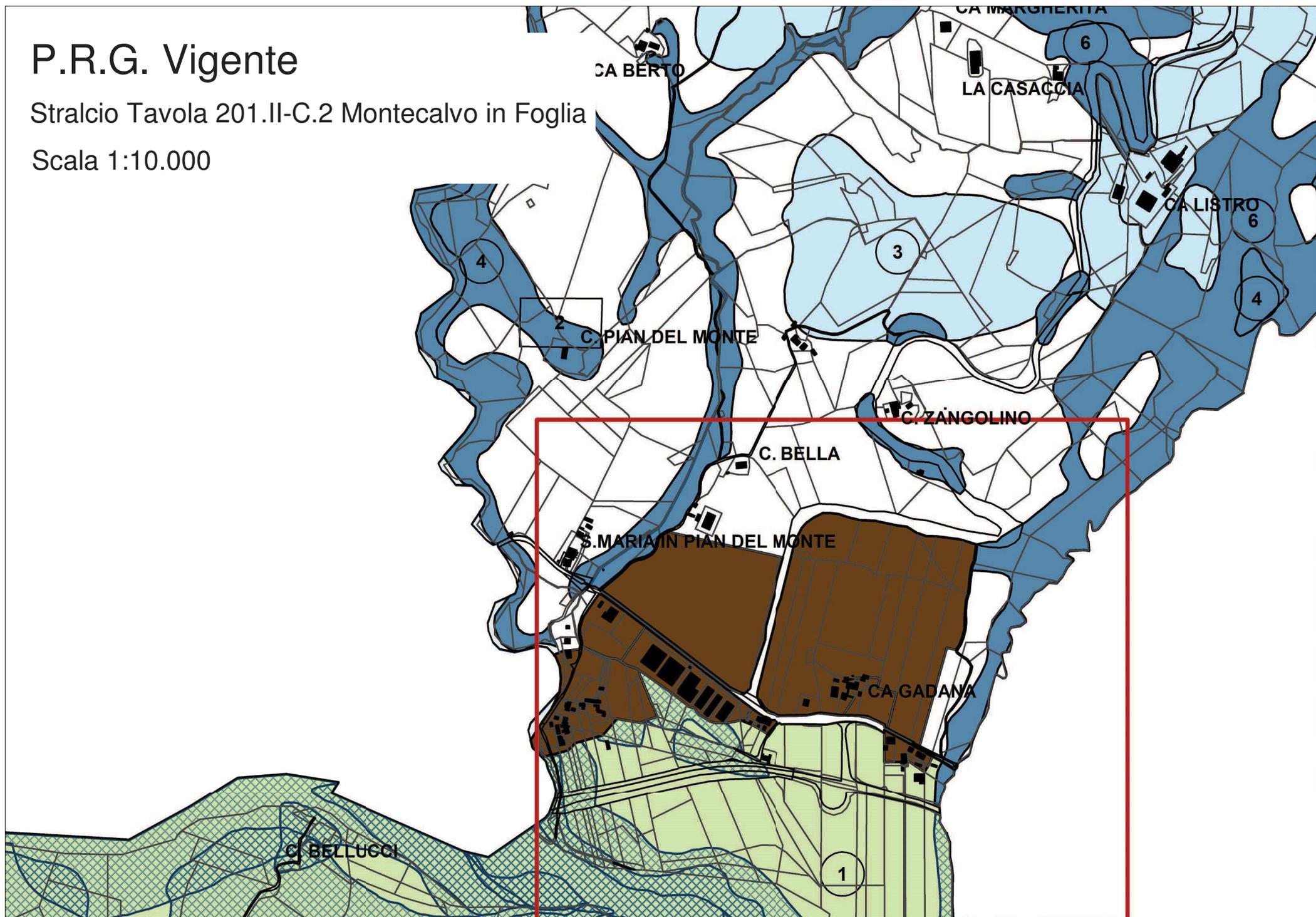


**Area per impianto salita meccanizzata**

# P.R.G. Vigente

Stralcio Tavola 201.II-C.2 Montecalvo in Foglia

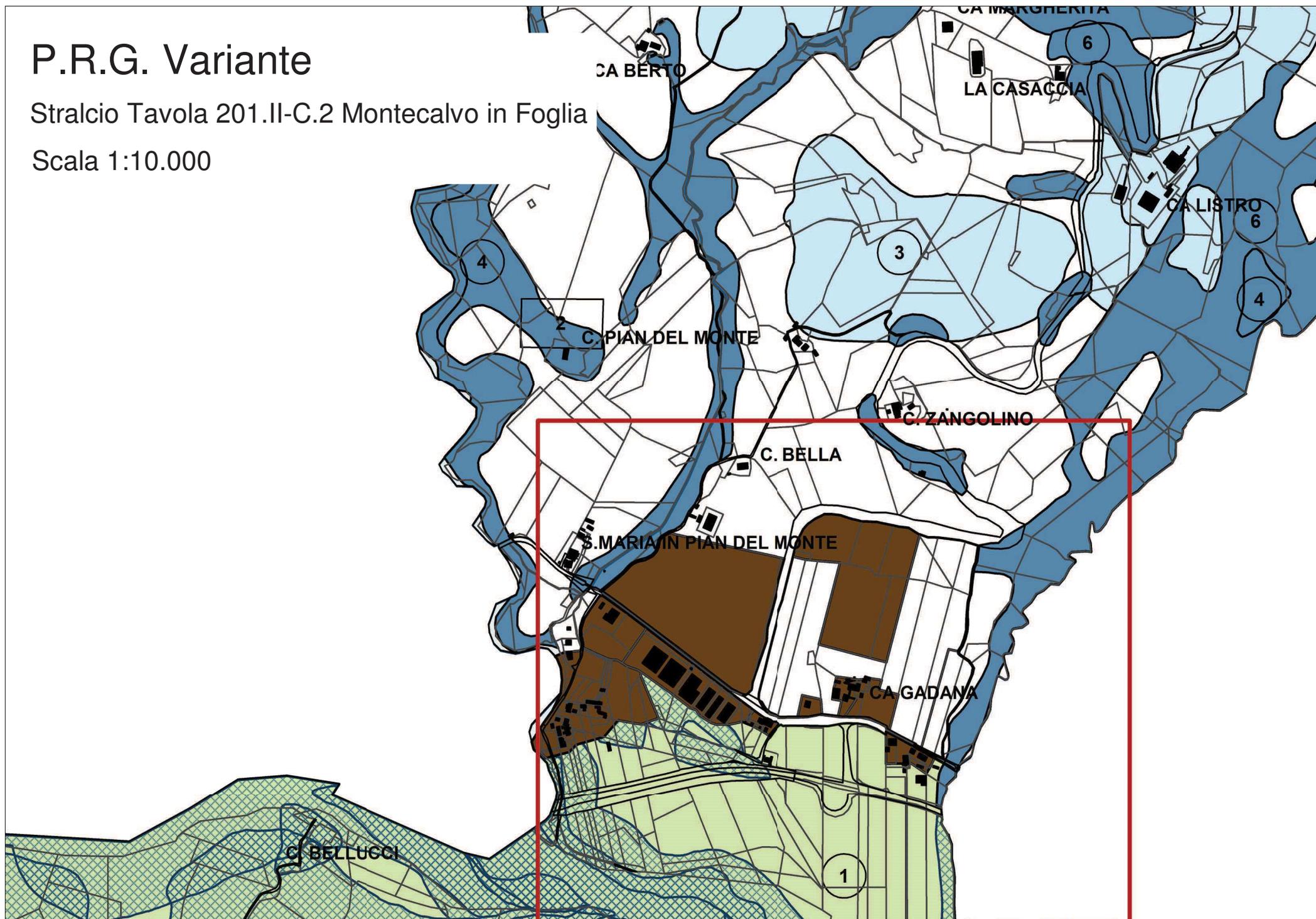
Scala 1:10.000



# P.R.G. Variante

Stralcio Tavola 201.II-C.2 Montecalvo in Foglia

Scala 1:10.000



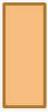
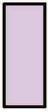
## LEGENDA

-  AREE URBANIZZATE O DI PREVISTA URBANIZZAZIONE
-  LIMITE TAVOLE AREE URBANE - SERIE 201.III B
-  EDIFICI, MANUFATTI E LOCALITA' DI INTERESSE STORICO

## AREE DI TUTELA ORIENTATA

-  ELEMENTI PAESISTICI PUNTUALI (geomorfologici, botanico-vegetazionali)
-  PARCHI TERRITORIALI

## AREE DI TUTELA INTEGRALE

-  RISERVA NATURALE NAZIONALE GOLA DEL FURLO
-  RISERVA NATURALE REGIONALE R7
-  PARCHI ATTREZZATI
-  ELEMENTI PAESISTICI PUNTUALI (geomorfologici, botanico-vegetazionali)
-  SCENARI PANORAMICI
-  AREE LIMITROFE AI NUCLEI RURALI PERIMETRATI
-  AREA ORIENTALE DEL PARCO DELLE CESANE
-  CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO ALL'INTERNO DEI PARCHI TERRITORIALI
-  PUNTI PANORAMICI
-  STRADE PANORAMICHE
-  VINCOLO CIMITERIALE

-  Parco del Foglia e di Pallino
-  Crinali di importanza paesistica limitata o già compromessi
-  Movimenti della copertura detritica (aree che non ricadono in altri ambiti di tutela)
-  Ruscellamento (aree che non ricadono in altri ambiti di tutela)
-  Movimenti franosi (aree che non ricadono in altri ambiti di tutela)
-  Aree con significativo assetto ecologico della vegetazione
-  Corsi d'acqua non interessati da altri ambiti di tutela
-  Parco delle Cesane
-  Strada panoramica su crinale paesisticamente rilevante
-  Parco di S. Lorenzo in Cerquetobono
-  Elementi panoramici prevalenti
-  Crinale paesisticamente dominante
-  Parco urbano
-  Parco scientifico
-  Strada panoramica con necessità di interventi di ripristino paesistico - ambientale