

# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA - VARIANTE GENERALE DI P.R.G.

## Premessa

La formazione e l'aggiornamento del Piano Regolatore rappresenta un atto importante per l'Amministrazione Comunale e per la Cittadinanza.

In tale contesto si delineano i principi ordinatori del territorio, caratterizzandone le preferenze, gli scopi e le strategie per adeguarla alle esigenze territoriali ed urbane.

Nell'ottica dell'accrescimento culturale, sociale ed ambientale si tende a migliorare le condizioni dei servizi offerti, della mobilità e della qualità della vita, nell'interesse di tutta la cittadinanza, degli operatori economici e delle imprese.

Con l'atto di Consiglio Comunale n. 53 del 17.07.1999, esecutivo, veniva approvata la "Variante generale al P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R.: recepimento modifiche approvate dalla provincia di Ancona", viste le modifiche alla Variante Generale del P.R.G. adeguato al P.P.A.R. così come proposte dal C.P.T. allegato 1 alla deliberazione del C.P. n. 95/99 e l'emendamento approvato dal C.P. relativo allo schema 20b e alla scheda 14 del parere C.P.T.

Con l'atto di Consiglio Comunale n.77 del 25.10.1999, esecutivo, si dettano le linee di indirizzo per l'individuazione della destinazione urbanistica delle aree tenuto conto della diversità fra il riporto su base aerofotogrammetrica e su base catastale;

Con Decreto n.ro 43 del 06.08.1999 il presidente della Provincia di Ancona ha approvato in via definitiva la Variante di P.R.G. del Comune di Genga, ai sensi dell'rt. 28 comma 2 della L.R. 34/1992. Il decreto di cui sopra è stato pubblicato sul B.U.R.M. al n.ro 84 in data 26.08.1999;

Con l'atto di Consiglio Comunale n. 14 del 05.03.01, si prendeva atto della precisazione espressa dal servizio Urbanistico della Provincia di Ancona relativamente alla tavola n. P.18 riguardante gli ambiti e zone territoriali di Pianello, Pontebovesecco e Collalto;

La Variante di P.R.G. del Comune di Genga, sopra richiamata, è composta dai seguenti elaborati, trasmessi alla Provincia di Ancona con note del 20.06.1995, 02.12.1997, 02.06.1998:

### - CARTOGRAFIA DI BASE

- Ortografia regionale
- Aerofotografia
- Carta dell'uso attuale del suolo
- carta delle curve di livello

### - ANALISI

- Carte di trascrizione dei vincoli e prescrizioni del PPAR
- Carte della struttura insediativa
- Carte di analisi dello stato di fatto e di verifica degli indirizzi e delle prescrizioni del PPAR

### - ELABORATI DI PROGETTO

- Relazione
- Relazione Geologica
- Schede sintetiche aree di nuova urbanizzazione
- Norme Tecniche di attuazione
- Planimetrie in scala 1:10.000 e scala 1:2.000 con individuazione della suddivisione del territorio comunale in ambiti e zone territoriali omogenee
- Planimetrie delle infrastrutture del territorio
- Schede di progettazione particolareggiata
- Relazione sul dimensionamento
- Relazione sui criteri di analisi
- Regolamento edilizio Tipo
- Elenco degli edifici extraurbani da sottoporre a tutela
- Relazione botanica - vegetazionale
- Ambiti di carattere prevalentemente naturalistico
- Tavola di localizzazione delle osservazioni
- Elenco di sintesi delle osservazioni e controdeduzioni comunali

Documentazione fotografica  
Relazione geologica;

L'art. 26 della L.R. 34/1992, come modificato dalla L.R. 16 agosto 2001 n.ro 19, prevede che per le varianti di P.R.G. si applichi la procedura di approvazione degli strumenti urbanistici prevista dal medesimo art. 26.

## Relazione

L'amministrazione comunale ha inteso riorganizzare il proprio PRG, che attualmente è dotato di una base cartografica disomogenea e frammentaria.

In particolare, si esplicita che il PRG vigente, originariamente redatto su base catastale (1:10.000 per tutto il territorio comunale, 1:2000 per alcuni ambiti urbanizzati) è stato poi, in fase di approvazione e su richiesta della Provincia, trasposto su base aerofotogrammetrica. Tale trasposizione tuttavia è stata condotta sulla tavole 1:2000 prodotte dalla regione Marche (cartografia tecnica): tale cartografia trasposta, in scala 1:2000, non coincideva completamente con gli ambiti cartografati, in scala 1:2000, su base catastale. Si riscontrava quindi la presenza di:

- aree cartografate su base 1:2000, aerofotogrammetrica e su base 1:2000, catastale;
- aree cartografate su base 1:2000, aerofotogrammetrica
- Aree cartografate solo su base 1:10000, catastale

Le medesime aree, che apparivano su tavole diverse, potevano avere zonizzazioni non congruenti.

In questa fase si è quindi uniformato e ridisegnato il PRG su un unico shapefile (utilizzando quindi la tecnologia GIS) eliminando quindi le incongruenze riscontrate e gli errori materiali nel tempo evidenziati.

Si è anche verificato, con esito positivo, l'interferenza dell'attuale piano con le prescrizioni del PAI.

Nel dettaglio il Piano regolatore generale attualmente vigente è formato, nella sua parte grafica, nel seguente modo:

- una tavola generale in scala 1:20.000 che riporta l'intero territorio comunale, in sola forma cartacea, che riporta il PRG adottato nel 1993 ma non riporta le successive modifiche determinate dalla Provincia di Ancona in sede di esame del CPT;
- tavole grafiche, su base catastale, in formato A0, A3 ed altri fuori standard, in sola forma cartacea, scala 1:2000, che riportano la zonizzazione dettagliata della massima parte delle aree edificate. Fatto salvo il differente dettaglio grafico di rappresentazione, tale cartografia ripete le stesse previsioni di zonizzazione già presenti nella cartografia 1:20.000;
- tavole, su supporto informatico (DWG - coincidono con la cartografia tecnica fornita dalla regione Marche in scala 1:2000) che dovevano riportare la trasposizione del PRG, originariamente su base catastale, sulla base aerofotogrammetrica. In realtà si è utilizzata la sola base aerofotogrammetrica 1:2000 messa a disposizione dalla Regione Marche (che copriva solo la parte del territorio più urbanizzata, mentre la restante parte del territorio era coperta dalla cartografia informatizzata 1:5000), il cui perimetro non coincideva perfettamente con il perimetro delle tavole grafiche, su base catastale, su cui era disegnato il PRG originario. Tale trasposizione su base aerofotogrammetrica non ha quindi completamente sostituito il PRG su base catastale, proprio per la presenza tali zone di mancata sovrapposizione (in cui la previsione, in scala 1:2000, su base catastale è rimasta valida per mancanza di trasposizione su base aerofotogrammetrica). Inoltre, tali tavole sono state oggetto di prescrizioni da parte del CPT della Provincia di Ancona, le quali prescrizioni sono state riportate sulle tavole grafiche e sulle norme tecniche con alcuni errori, di varia gravità, ed alcune imprecisioni;

Nella citata fase di trasposizione sono state eseguite le seguenti operazioni:

- unificazione delle tavole in formato DWG su unico disegno, eliminando gli errori e le incongruenze riscontrate a bordo tavola (mancate sovrapposizioni, errata indicazione dei vincoli lineari (vincoli stradali, vincoli fluviali), incongruenze nelle zonizzazioni suddivise tra più tavole;
- disegno del confine comunale, tratto dalla base catastale e dalla base aerofotogrammetrica;
- ridisegno, su base numerica GIS, delle tavole di PRG ancora su supporto cartaceo (tavola generale 1:20.000 e tavole catastali 1:2000, per la parte non coperta dalla cartografia aerofotogrammetrica 1:2000);
- aggiornamento delle tavole di PRG introducendo le varianti parziali di PRG definitivamente adottate dal 1999 al 2007;
- correzione degli errori riscontrati (mancata o incompleta introduzione delle prescrizioni del CPT sulle tavole aerofotogrammetriche);
- correzione di altri errori e incongruenze materiali riscontrati tra cui: corretta indicazione della zona di rispetto cimiteriale di san Vittore, ridisegno delle zone di rispetto cimiteriale degli altri cimiteri, correzione della diversa indicazione delle zone R di rispetto tra NTA e tavole, esatta indicazione delle zone boscate indicate invece sulla cartografia al 20.000 come zone bianche (non zonizzate), introduzione del vincolo di rispetto storico intorno al santuario della Madonna di Frasassi, esatta indicazione dei vincoli di rispetto fluviale, esatta indicazione dei vincoli di

rispetto ferroviario (in loc. Valtreara), correzione di errore materiale su tav. 5 in loc. Bivio Filipponi (zonizzazione da E1 a E2), correzione di errore materiale su tav. 6 in loc. Bivio Filipponi (zonizzazione da zona bianca a PS), correzione di errore materiale su tav. 6 lungo la strada provinciale (zonizzazione da zona bianca a PS), correzione di errore materiale su tav. 6 in loc. Casamontanara (zonizzazione da E3 a E2), correzione di errore materiale su tav. 6 in loc.

Casamontanara (zonizzazione da BSC a PS), correzione di errore materiale su tav. 8 vicino al fiume (eliminazione zona V2), correzione di errore materiale su tav. 12 in loc. Villabella (zonizzazione da zona bianca a PS), correzione di errore materiale su tav. 14 in loc. Colcello (zonizzazione da zona bianca a PS), correzione di errore materiale su tav. 16 in loc. Collepeccio (ridisegno zona C), correzione di errore materiale su tav. 17 in loc. Case Palombare (zonizzazione da zona bianca a V1), correzione di errore materiale su tav. 17 in loc. Mogiano (zonizzazione da zona bianca a E1), correzione di errore materiale su tav. 18 tra fiume e strada (zonizzazione da E3 a E2), correzione di errore materiale su tav. 19 in loc. Rosenga (zonizzazione da zona bianca a PR);

- nuova scrittura e suddivisione in articoli delle NTA, eliminando alcune palesi errori e ripetizioni;

Il presente Piano contiene i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tavole grafiche;
- relazione geologica;

La richiesta variante urbanistica ha carattere riordinatorio ed unificante, non modifica le Norme Tecniche di Attuazione se non eliminando alcuni errori, incongruenze e rinumerando gli articoli, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standards di cui al D.M. 1444/68;

Per quanto riguarda i restanti elaborati previsti dall'art. 16 della L.R. 34/92, si fa riferimento alla documentazione allegata alla Variante di P.R.G. attualmente in vigore, dando atto che non sono state introdotte modificazioni se non correzioni di incongruenze tra tavole a scala diversa, correzione di errori materiali, reinserimento di prescrizioni del CPT mai attuate

Il Responsabile del Servizio  
Ing. Paolo Loretelli