AMBITO 06 - VIA GUIDI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

TITOLO I *GENERALITA'*
Art. 1 PORU - Ambito oggetto di Riqualificazione
Art. 2 Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione
Art. 3 Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto di Piano
Art. 4 Regimi di vincolo nell'area
Art. 5 Termini generali e specifici del Piano
Art. 6 Documenti costituenti il Piano
Art. 7 Valore prescrittivo e indicativo degli elaborati del Piano, prevalenza del Piano
Art. 8 Carenze cartografiche

TITOLO II *DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO*
Art. 9 Attuazione del Piano
Art. 10 Contenuti della Convenzione urbanistica
Art. 11 Osservanza alle disposizioni di cui alla L. 122/89, L. 13/89, norme sanitarie di cui D.P.R. 303/56, prevenzione inquinamento atmosferico, acustico e luminoso, norme relative al consumo energetico degli edifici, art. 13 del PPAE "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni"
Art. 12 Strumento Urbanistico Generale

TITOLO III *VERIFICA DEGLI STANDARD E OPERE DI URBANIZZAZIONE*
Art. 13 Verifica degli Standard
Art. 14 Dotazione aggiuntiva extra standard - Plusvalore
Art. 15 Requisiti generali

TITOLO IV *DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E REGOLE INSEDIATIVE*
Art. 16 Destinazione d'uso degli edifici (vincolante)
Art. 17 Regole insediative (vincolante)
Art. 18 Tipologie edilizie e taglio degli alloggi

TITOLO V *VALIDITA' DEL PIANO*
Art. 19 Validità, efficacia e termini per l'attuazione del Piano
Art. 20 Norme generali

TITOLO I *GENERALITA'*

Art. 1 _ PORU - Ambito oggetto di Riqualificazione

Il Programma Operativo di Riqualificazione Urbana, ai sensi della L.R. Marche 22/2011, ha valore di piano attuativo di cui alla L.R. Marche 34/92 e s.m.i., con validità non superiore a dieci anni.
Il presente PORU è stato redatto conformemente agli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con Delibera n. 118 del 11/11/2013.
Il contesto territoriale complessivo del PORU è costituito da più ambiti territoriali, ciascuno dei quali ricomprende le aree oggetto di riqualificazione mediante trasformazione urbanistica. Ciascun ambito territoriale costituisce un intervento unitario autonomo oggetto di specifica convenzione (comparto urbanistico); nel singolo ambito territoriale è prevista l'applicazione della perequazione urbanistica, che stabilisce la distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivati dalla trasformazione.
Le presenti norme disciplinano la riqualificazione urbanistica dell'ambito territoriale costituito dall'area sita in via L. Guidi ad angolo con viale D. Bramante ricadente, ai sensi del PRG vigente, in Zona Omogenea B, Subsistema R1, destinazione d'uso Sd, tipo Intervento rv. L'ambito specifico in questione è denominato "AMBITO 06 - VIA GUIDI" ed è individuato e perimetrato nei grafici di inquadramento urbanistico di cui alla TAVOLA 02_*Inquadramento* TAVOLA 04_ *Progetto - Planimetria generale del piano*.
L'individuazione dell'assetto proprietario, visure e planimetrie catastali, è riportato nell'elaborato A27_*Visure e planimetrie catastali.*

Di seguito con la citazione "*Piano*" si intende lo strumento urbanistico attuativo riferito all'ambito specifico sopra citato.

Art. 2 _ Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Il Piano di cui le presenti costituiscono le Norme Tecniche di Attuazione è stato redatto in conformità alla legislazione vigente, in particolare in conformità alla L.R. Marche 22/2011, nonché a norme e regolamenti comunali.
Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano prescrizioni e indicazioni per la progettazione ed attuazione degli interventi edilizi all'interno del Piano.

Art. 3 _ Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto di Piano

La perimetrazione del piano è stata graficizzata sulla base del rilievo riportato nella TAVOLA 03_*Stato attuale - Rilievo planoaltimetrico* conforme ai contenuti dell' elaborato A27_*Visure e planimetrie catastali*.
Conformemente a quanto previsto dall'art. 3 della L.R. Marche 22/2011 il piano è stato redatto sulla base delle previsioni della volumetria esistente come meglio esplicitato nella TAVOLA 04_ *Progetto - Planimetria generale del piano* e nell'elaborato A20_*Relazione tecnica illustrativa*.

Il Piano di cui all'ambito in oggetto è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

TAB. A _ AMBITO VIA GUIDI _ DATI DI PROGETTO

Superficie Territoriale/Fondiaria	Mq. 1.858,62
Superficie netta massima	Mq. 2.922,66
Volume massimo	mc. 14.183,47
Numero massimo piani di progetto	CORPO A: 5 fuori terra CORPO B: 6 fuori terra
Altezza massima	CORPO A: Ml. 14,10 (rispetto alla quota altimetrica rilevata in corrispondenza dello spigolo dell'edificio tra via L. Guidi e viale D. Bramante +9.80 s.l.m.) CORPO B: Ml. 23,56 (rispetto alla quota del cortile + 7,30 s.l.m.)
Destinazione d'uso	Le destinazioni ammesse dall'Art. 4.2.1.4: Sub-sistema R1: centri antichi delle NTA del PRG vigente.
Tipologia d'intervento	Ristrutturazione (ri) con demolizione e ricostruzione.

Standard urbanistici	Area a standard mq. 963 - Per mancanza di aree nel comparto si monetizzeranno gli standard urbanistici come da D.M. 1444/1968 107 ABITANTI EQUIVALENTI x 9 MQ/AB = MQ 963

In sede di presentazione del progetto edilizio le capacità edificatorie previste dal piano in oggetto dovranno essere riferite ai parametri di Sup. Lorda (SL), Superficie accessoria (SA), Volume ed altezze espresse così come definito dall'atto di recepimento delle nuove definizioni introdotte dall'Accordo Stato Regioni e dalla L.R. n. 08/2018 e previsti dal nuovo art. 2.2.3.7 di conversione degli indici di P.R.G. di cui alla variante approvata con Delibera di C.C. n. 89/2018.

Art. 4 _ Regimi di vincolo nell'area
L'area è assoggettata ai seguenti vincoli:
BVG03 - amplificazione sismica media
BVI01 - vulnerabilità idrogeologica bassa

Art. 5 _ Termini generali e specifici del Piano
Nelle tavole e nelle N.T.A del Piano sono inseriti termini generali e specifici che individuano ed esplicano il linguaggio del Piano e fanno specifico riferimento agli analoghi termini usati nel NTA del PRG vigente e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Sono termini generali, come desunti dalle NTA di PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale:
-St Superficie territoriale, come definita all'art. 13 del R.E.C.;
-Sf Superficie fondiaria, così come definita all'art. 13 del R.E.C.;
-Sn Superficie netta, così come definita dalle NTA del PRG vigente;
-Sa Superficie accessoria, così come definita delle NTA del PRG vigente;
-Hmax Altezza massima degli edifici, espressa in metri lineari, e, secondo le modalità stabilite dalle NTA del PRG vigente, in numero di piani;
-R Residenziale: individua la destinazione a residenza, così come stabilito dalle NTA del PRG vigente;
-T Terziario: individua la destinazione a terziario, così come stabilito dalle NTA del PRG vigente;
-S Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, così come stabilito dalle NTA del PRG vigente;

Sono termini specifici quelli usati nel Piano per indicare le regole insediative, gli usi e il trattamento degli spazi aperti:
- Area di massimo ingombro dei fabbricati in elevazione individua la massima estensione dell'area che può essere interessata dagli edifici in elevazione;
- Area di massimo ingombro dei piani interrati individua la massima estensione dell'area interessata dai volumi interrati.
- Distanze indicano le distanze minime della sagoma di massimo ingombro degli edifici fuori terra dai confini della superficie fondiaria; va comunque garantita la conformità all'art. 61 del regolamento Edilizio comunale, in particolare:
  DF) tra pareti finestrate di nuovi edifici ml 10.00;
  DC) dai confini dello strumento urbanistico attuativo, minimo di ml 5.00 (art 2.2.3.3. delle N.T.A. del P.R.G. vigente).

In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e coincidenza dell'area di sedime dell'edificio ricostruito con quello demolito è ammessa deroga alle distanze DF e DC sopra indicate come diritto acquisito.
Le verifiche delle distanze saranno comunque richieste per le porzioni non ricomprese all'interno della sagoma esistente.

Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia distanze dettate dalle normative sismiche vigenti.
Per tutti gli altri termini e per quanto non specificato si rimanda alla normativa del PRG vigente e alle leggi Regionali e Nazionali.

Art. 6 _ Documenti costituenti il Piano
Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

elaborato	***documento digitale***
A00_ *Elenco documenti costituenti il Piano*	A00_DOCUMENTI_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 01_*Inquadramento generale - Ambito 06 - via Guidi* (Individuazione soggetti proponenti - dati catastali - legittimità urbanistica - dati P.R.G. - tipo di intervento richiesto - aerofotogrammetrico - contesto e rilievo fotografico)	A01_TAVOLA01_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 02_*Inquadramento* (planimetria - estratto di mappa catastale – estratto PRG) scala 1:2000	A02_TAVOLA02_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 03_ *Stato attuale - Rilievo planoaltimetrico* scala 1:200	A03_TAVOLA03_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 04_*Progetto - Planimetria generale del Piano* scala 1:200	A04_TAVOLA04_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 05_*Progetto – Massimo ingombro piani interrati* scala 1:200	A05_TAVOLA05_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 06_*Progetto - Individuazione reti tecnologiche e smaltimento acque nere*	A06_TAVOLA06_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 06/bis_*Progetto - Schema smaltimento acque chiare*	A06/bis_TAVOLA06/bis_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p
TAVOLA 07_*Progetto - Planimetria del piano su mappa catastale* scala 1:200	A07_TAVOLA07_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 08_*Progetto - Tipologie edilizie - Planivolumetrico inserito nel contesto* scala 1:200	A08_TAVOLA08_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 09_*Progetto - Tipologie edilizie - Comparazione altezze fronti* scala 1:200	A09_TAVOLA09_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 10_*Progetto - Tipologie edilizie - Sezione tipo A-A'* scala 1:200	A10_TAVOLA10_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 11_ *Progetto - Tipologie edilizie - Sezione tipo B-B'* scala 1:200	A11_TAVOLA11_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 12_ *Progetto - Tipologie edilizie - Pianta piano interrato (-1)* scala 1:200	A12_TAVOLA12_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 13_ *Progetto - Tipologie edilizie - Pianta piano giardino (0)* scala 1:200	A13_TAVOLA13_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 14_ *Progetto - Tipologie edilizie - Pianta piano rialzato (1)* scala 1:200	A14_TAVOLA14_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m

TAVOLA 15_ *Progetto - Tipologie edilizie - Pianta piano tipo (2-3-4)* scala 1:200	A15_TAVOLA15_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 16_ *Progetto - Tipologie edilizie - Pianta piano attico (5)* scala 1:200	A16_TAVOLA16_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 17_*Pianta copertura* scala 1:200	A17_TAVOLA17_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 18_ *Progetto - Tipologie edilizie - Prospetto nord* scala 1:200	A18_TAVOLA18_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 19_ *Progetto - Tipologie edilizie - Prospetto ovest* scala 1:200	A19_TAVOLA19_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A20_*Relazione tecnica illustrativa*, integrata ai sensi dell'art. 5 della L.R. Marche 14/2008 - Calcolo "Contributo di costruzione" - Calcolo standard urbanistici - Quadro economico plusvalore	A20_RTI_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A21_*Norme Tecniche di Attuazione* (NTA)	A21_NTA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A22_*Schema di convenzione*	A22_SC_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A23_*Relazione geologica*	A23_RG_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A24_*Verifica di compatibilità idraulica*	A24_VCI_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A25_*Verifica per il mantenimento dell'invarianza idraulica*	A25_VMII_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A25/bis_*Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali*	A25/bis_ACITT_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A26_*Relazione previsionale del clima acustico*	A26_RPCA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A27_*Visure e planimetrie catastali*	A27_CATASTO_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A40_T.40 Opere Dotazione Aggiuntiva - Inquadramento (*Estratti urbanistici e localizzazione dell'intervento*)	A40_T.40_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A41_T.41 Opere Dotazione Aggiuntiva - Planimetria stato di fatto	A41_T.41_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A42_T.42 Opere Dotazione Aggiuntiva - Planimetria di progetto	A42_T.42_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A43_T.43 Opere Dotazione Aggiuntiva - Sezioni di progetto	A43_T.43_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A44_Studio di fattibilità ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 207/2010 - Relazione tecnica	A44_RT_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A45_Studio di fattibilità ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 207/2010 - Stima sommaria di spesa	A45_SSS_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A46_Calcolo superfici e volume stato attuale_int. 2014	A46_CSV_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m

Art. 7 _ Valore prescrittivo e indicativo degli elaborati del Piano, prevalenza del Piano

Elementi con valore prescrittivo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

1) Individuazione del comparto urbanistico: la delimitazione dell'ambito di Piano indicata nella TAVOLA 04_*Progetto - Planimetria generale del Piano* e nella TAVOLA 05_*Progetto - Massimo ingombro piani interrati* è prescrittiva.

2) Parametri urbanistici: i parametri relativi contenuti nella Tab. A del precedente art. 3 sono vincolanti.
3) Massimi ingombri – numero piani – distacchi - volume.
La superficie fondiaria, la sagoma di massimo ingombro, il volume esistente, altezza massima edificio esistente nonché il numero di piani dell'edificio - indicate nella TAVOLA 04_ *Progetto - Planimetria generale del Piano* e nella TAVOLA 05_*Progetto - Massimo ingombro piani interrati* - sono da considerarsi dei valori massimi. Per ciò che riguarda le altezze massime individuate è fatto salvo quanto previsto dall'art. 61 del REC e dalle normative sismiche vigenti.
Le superfici accessorie, non indicate negli elaborati di Piano, saranno computate in conformità con quanto prescritto dalle NTA del PRG.
4) L'art. 13 *Verifica degli Standards.*
5) L'art. 14 *Dotazione aggiuntiva extra standard – Plusvalore,* limitatamente alla quota percentuale di Plusvalore individuata.
6) L'art. 16 *Destinazione d'uso degli edifici* delle presenti NTA.
7) L'art. 17 *Regole insediative* delle presenti NTA.
8) L'art. 18 *Tipologie edilizie e taglio degli alloggi* delle presenti NTA, limitatamente al taglio delle unità immobiliari destinate alla residenza .
9) L'art. 19 *Validità, efficacia e termini per l'attuazione del piano.*
10) In fase di progettazione esecutiva è prescrittivo il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti competenti e dai gestori dei Servizi.
11) Prescrizioni esecutive in base ai pareri espressi dai servizi/enti competenti (come da Verbale della Conferenza dei Servizi, seduta del 23.07.2019, di cui alla Determinazione di conclusione positiva n. 2238/2019) :

a. **Servizio Amministrazione e Risorse - U.O. Risorse Patrimoniali.** I lavori relativi alle Opere di Dotazione Aggiuntiva (Viale G. Marconi) dovranno essere eseguiti esclusivamente sulla proprietà Comunale e non dovranno coinvolgere particelle intestate catastalmente a privati. Eventuali variazioni catastali che comportino l'aggiornamento delle mappe dovranno essere concordate con il Servizio Amministrazione e Risorse - U.O. Risorse Patrimoniali.
b. **Servizio Manutenzioni.** Prima del rilascio dei permessi di costruire i richiedenti dovranno presentare al Servizio Manutenzioni il progetto esecutivo della rete fognaria bianca dove dovranno essere indicate, oltre alla relazione tecnica specialistica, il calcolo delle portate, il dimensionamento delle tubazioni di scolo, il tracciato altiplanimetrico della rete fognaria con indicazione delle quote di partenza e d'innesto sulla fognatura esistente; dovranno inoltre presentare, prima dell'inizio dei lavori di allaccio alle fognature e della posa dei chiusini d'ispezione, richiesta di manomissione stradale dove saranno indicate tutte le modalità di rispristino e la cauzione provvisoria.
c. **Servizio Edilizia Privata.** Il progetto edilizio dovrà contenere la verifica delle quantità legittimate dal punto di vista urbanistico edilizio e le modalità di calcolo delle quantità edificatorie come previsto dalla normativa vigente. La ricostruzione dei fabbricati dovrà avvenire, nei limiti del volume e dell'altezza massima dell'edificio esistente, nel rispetto delle norme vigenti sulle distanze dai confini di proprietà e tra pareti finestrate di edifici fronteggianti. Prima del rilascio/efficacia del titolo abilitativo, deve essere attestata la data di ultimazione della costruzione al fine di dimostrare la non sussistenza del Vincolo Monumentale.
d. **U.O. Viabilità.** Le scelte progettuali relative alla viabilità dovranno essere preventivamente concordate con l' U.O. viabilità.
e. **Regione Marche – Servizio Tutela e Gestione e Assetto del territorio.** La progettazione esecutiva delle opere strutturali andrà eseguita in conformità al D.M. 17.01.2018 e alla relativa circolare applicativa. Le scelte progettuali dovranno mirare al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte. L'attuazione dell'intervento non comporta l'assoggettamento a VAS fermo restando il rispetto delle prescizioni della Regione Marche – Servizio Tutela e Gestione e Assetto del territorio.
f. **PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 6 - Pianificazione Territoriale - Urbanistica - Edilizia - Gestione Riserva Naturale Statale Gola del Furlo.** L'attuazione dell'intervento non comporta l'assoggettamento a VAS a condizione che le piantumazioni ad alto fusto ancorché non protette, se abbattute, dovranno essere compensate con nuove alberature autoctone.

g. **A.S.U.R. Marche n. 1 - Pesaro.** Durante l'esecuzione dei lavori, in fase di cantiere, dovranno essere adottare le migliori tecniche possibili per contenere l'emissione acustica ambientale e quella di polveri. Dovranno inoltre essere rispettate le fasce orarie secondo il regolamento comunale.
h. **Marche Multiservizi S.P.A.** La progettazione dovrà assicurare, in accordo con l'amministrazione comunale, una adeguata illuminazione dei tratti stradali prospicienti l'area oggetto dell'intervento. Nella realizzazione delle opere fognarie, idriche, gas metano e di pubblica illuminazione, dovranno essere puntualmente rispettate tutte le indicazioni del gestore dei servizi per le quali si rimanda all'allegato n. 25 al Verbale della Conferenza dei Servizi, seduta del 23.07.2019, di cui alla Determinazione di conclusione positiva n. 2238/2019.
i. **ENEL - Zona di Pesaro.** La progettazione dovrà preliminarmente valutare la necessità di un eventuale potenziamento della linea BT già esistente.
j. **Servizio Sicurezza e Ambiente - U.O. Ambiente del Comune di Pesaro.** Le piantumazioni ad alto fusto abbattute, ancorché non protette, dovranno essere compensate con nuove alberature autoctone e, a garanzia della tutela dell'attuale permeabilità dell'area oggetto d'intervento, le scelte progettuali dovranno mirare al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte.

Elementi con valore indicativo:
- definizione e collocazione degli accessi carrabili e pedonali;
- individuazione degli stalli dei parcheggi privati;
- soluzioni progettuali e tipologie edilizie indicate nelle tavole allegate al PORU.

Le prescrizioni grafiche e normative del presente Piano Attuativo prevalgono su ogni altra prescrizione relativa all'immobile interessato dal Piano stesso e contenuta nello strumento urbanistico generale vigente.

Art. 8 _ Carenze cartografiche
In caso di contrasto tra gli elaborati grafici di Piano prevarranno quelli redatti in scala di maggiore dettaglio.
In caso di divergenze tra previsioni grafiche e quanto indicato nelle NTA del Piano prevarranno queste ultime.
Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione della specifica normativa di attuazione.
Per quanto non espressamente previsto dai documenti costituenti il Piano si rimanda alla normativa del PRG vigente e alle leggi Regionali e Nazionali.

TITOLO II *DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO*

Art. 9 _ Attuazione del Piano

Il Piano relativo all'AMBITO 06-VIA GUIDI si attua in un unico comparto edificatorio. I dati metrici del Piano sono individuati nella Tab. A dell'art. 3 delle presenti NTA.
Il piano verrà attuato, nell'arco temporale di dieci anni dalla sua definitiva approvazione, attraverso la stipula di una convenzione urbanistica relativa alla realizzazione delle opere di dotazione aggiuntiva individuate all'art. 14.

L'esecuzione delle opere di dotazione aggiuntiva dovrà avvenire prima o contestualmente alla realizzazione dei fabbricati, secondo le modalità e i tempi stabiliti dalla convenzione urbanistica.

Art. 10 _ Contenuti della Convenzione urbanistica

La convenzione urbanistica stabilisce, sulla base delle indicazioni del Piano:
- le modalità per la realizzazione, da parte dei soggetti attuatori delle opere di dotazione aggiuntiva;
- le specifiche caratteristiche di tali opere secondo quanto definito nei progetti esecutivi;
- le scadenze temporali entro cui le stesse dovranno essere soggette a collaudo da parte dei competenti uffici comunali;
- il controllo, direzione lavori, contabilità e collaudo delle opere di dotazione aggiuntiva;
- il valore degli scomputi ed i pagamenti;
- la monetizzazione degli standard di cui al D.M. 1444/68;
- le garanzie finanziarie per il completo adempimento degli obblighi di convenzione.

Art. 11 _ Osservanza alle disposizioni di cui alla L. 122/89, L. 13/89, norme sanitarie di cui D.P.R. 303/56, prevenzione inquinamento atmosferico, acustico e luminoso, norme relative al consumo energetico degli edifici, art. 13 del PPAE "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".

L'attuazione del piano dovrà rispettare tutte le norme nazionali e regionali in oggetto.

Art. 12 _ Strumento Urbanistico Generale

Per quanto non espressamente previsto dai documenti costituenti il Piano, si fa riferimento alle NTA dello Strumento Urbanistico Generale vigente, al Regolamento Edilizio Comunale approvato e alle leggi Regionali e Nazionali.

TITOLO III *VERIFICA DEGLI STANDARD E OPERE DI URBANIZZAZIONE DOTAZIONE AGGIUNTIVA EXTRA STANDARD - PLUSVALORE*

Art. 13 _ Verifica degli Standard (vincolante)

Le aree a standard, ai sensi del D.M. 1444/68, saranno monetizzate secondo i valori medi stabiliti dal Consiglio Comunale con delibera di CC n. 53/2010 e s.m.i.; il calcolo è indicato nella Tab. 2 – CALCOLO STANDARD URBANISTICI riportata in Relazione tecnica.

Art. 14 _ Dotazione aggiuntiva extra standard – Plusvalore (vincolante)

In riferimento alla L.R. Marche 22/2011 e all'atto d'indirizzo approvato dal consiglio Comunale con Delibera n. 118 del 11/11/2013, il piano quantifica una quota di Plus valore, da cedere gratuitamente al Comune, pari a € 168.283,92 corrispondente al 40% del plus valore totale generato dall'intervento.
In relazione alla quota sopra citata, il Piano individua la seguente dotazione aggiuntiva extra standard: *Riqualificazione di Viale Marconi con abbattimento delle barriere architettoniche- Primo stralcio da Viale Trieste a Viale Cesare Battisti.*
La determinazione dettagliata del Plusvalore è contenuta nella Tab. 3 riportata in Relazione tecnica; la descrizione della dotazione aggiuntiva è contenuta nei seguenti elaborati di piano A40_T.40; A41_T.41; A42_T.42; A43_T.43; A44_Studio di fattibilità ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 207/2010 – Relazione tecnica; A45_Studio di fattibilità ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 207/2010 – Stima sommaria di spesa.
Qualora, per cause indipendenti dalla volontà del soggetto attuatore o dell'Amministrazione comunale, non fosse possibile realizzare la sopra citata opera, ovvero tale opera sia stata realizzata in tutto o in parte, verrà individuata di comune accordo un'altra opera, che soddisfi tutti i requisiti previsti dal PORU.

Art. 15 _ Requisiti generali

Le opere elencate agli articoli precedenti sono descritte nella Relazione tecnica illustrativa e riportate negli elaborati grafici di Piano. In fase di progetto esecutivo delle opere, verranno definite dettagliatamente le caratteristiche tecniche, materiali, dimensioni modalità di esecuzione ecc., e quant'altro necessario per la realizzazione delle singole opere.
Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni degli Enti gestori le quali saranno fatte proprie negli elaborati esecutivi delle opere relative alla dotazione extra standard.

TITOLO IV *DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E REGOLE INSEDIATIVE*

Art. 16 _ Destinazioni d'uso degli edifici (vincolante)

Le destinazioni d'uso degli edifici sono quelle ammesse dall'*Art. 4.2.1.4: Sub-sistema R1: centri antichi* delle NTA del PRG vigente.

Art. 17 _ Regole insediative (vincolante)

Sono regole insediative quelle che danno indicazioni per l'assetto morfologico degli edifici in pianta e in alzato e ne indicano il rapporto con lo spazio aperto, pubblico o privato e con gli altri edifici.
Le regole insediative individuano e definiscono i seguenti elementi:
- Sagoma di massimo ingombro: individua il perimetro massimo di sedime in cui può svilupparsi l'edificio fuori terra. Le rampe di accesso ai garage interrati potranno essere ricavate al di fuori della sagoma di massimo ingombro ma comunque all'interno del perimetro dell'area fondiaria.
- Accessi carrabili: il Piano individua negli elaborati l'accesso carrabile. L'individuazione e localizzazione dell'accesso carrabile è puramente indicativa pertanto, potrà subire modifiche nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. vigente.
- Altezza massima: l'altezza massima degli edifici è determinata in numero massimo di piani realizzabili in ciascun edificio come indicato nella TAVOLA 04_*Progetto - Planimetria generale del Piano*; l'altezza dei singoli piani è quella consentita dalle NTA del PRG vigente.
- Numero massimo di piani: indica il numero di piani utili fuori terra realizzabili in ciascun edificio o parte di esso. Sono ammessi piani interrati o seminterrati ad uso garage e cantine, nonché piani sottotetto adibiti a locali accessori.

- Quota d'imposta edificio: il dislivello fra la quota d'imposta dell'estradosso del solaio del piano terra dell'edificio e la quota più elevata dell'area esterna adiacente l'edificio (marciapiede) deve essere inferiore a cm. 60.
- Piani interrati: il massimo ingombro dei piani interrati, conforme all'art. 7 punto n. 3 è identificato nella TAVOLA 05_*Progetto - Massimo ingombro piani interrati.*
- Distanze: non sono contemplati fili fissi per l'attestazione degli edifici. Nella TAVOLA 04_*Progetto - Planimetria generale del Piano* sono indicate tutte le distanze riferite all'area massima di sedime fuori terra, rispetto ai confini di zona con le relative deroghe per diritto acquisito; al riguardo è fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica vigente nonché dell'art. 61 del REC per la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti e per la distanza dei fabbricati dai confini, intendendosi come confine il limite dell'ambito soggetto ad intervento.
- Aree di pertinenza privata: nelle aree di pertinenza privata è consentita la pavimentazione della superficie, si suggerisce, per le residue aree libere permeabili, la messa a dimora di idonee alberature per l'ombreggiamento estivo. Il progetto edilizio degli edifici dovrà anche contenere il progetto di sistemazione degli spazi aperti.
- Recinzioni: le eventuali delimitazioni delle aree private e condominiali, dovranno avere un'altezza massima totale non superiore a quella esistente; le stesse potranno essere realizzate con muretti con soprastante ringhiera/rete e/o siepe posta in adiacenza, muri intonacati, pannelli metallici.
- Vani per contatori: i vani per contatori gas, acqua e illuminazione, saranno posizionati ai lati dei percorsi pedonali di accesso agli edifici.
- Parcheggi privati: i parcheggi privati di cui alla legge 122/89, per la quota minima prevista dalla stessa, dovranno essere ricavati nell'area cortilizia degli edifici o individuati all'interno degli edifici stessi o ai piani interrati e dovranno essere garantiti mediante la realizzazione di posti auto e non di box auto chiusi.
- Sistemi di captazione delle acque meteoriche. Le acque meteoriche provenienti dalla copertura dell'edificio potranno essere raccolte in apposite cisterne localizzate nell'area cortilizia degli edifici.

Art. 18 _ Tipologie edilizie e taglio degli alloggi
Le tipologie edilizie, indicate nelle tavole: TAVOLA 10_*Progetto - Sezione tipo A-A'*, TAVOLA 11_*Progetto - Sezione tipo B-B'*, TAVOLA 12_*Progetto - Pianta piano interrato (-1)*, TAVOLA 13_*Progetto - Pianta piano giardino (0)*, TAVOLA 14_*Progetto - Pianta piano rialzato (1)*, TAVOLA 15_*Progetto - Pianta piano tipo (2-3-4)*, TAVOLA 16_*Progetto - Pianta piano attico (5)*, TAVOLA 17_*Progetto - Pianta copertura*, TAVOLA 18_*Progetto - Prospetto nord*, TAVOLA 19_*Progetto - Prospetto ovest*, sono puramente indicative. Edifici principali e accessori devono formare un organismo edilizio architettonicamente omogeneo. Il taglio degli alloggi dovrà essere il seguente: almeno l'80% della Superficie netta complessiva, riferita al permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente, avente destinazione residenziale, dovrà essere destinata ad alloggi con superficie utile abitabile non inferiore a 54 mq (rif. art. 2 L.R. Marche 36 del 16/12/2015). Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi (Reg. regionale n. 6/2004 e art. 3 del D.M. 10/05/1977).

TITOLO V *VALIDITA' DEL PIANO*

Art. 19 _ Validità, efficacia e termini per l'attuazione del Piano (vincolante)
L'approvazione del presente Piano Attuativo costituisce dichiarazione di pubblica utilità, nonché di indifferibilità e di urgenza di tutte le opere, edifici ed impianti da esso previsti.
La validità ed efficacia del Piano è di 10 (dieci) anni a partire dalla approvazione definitiva del PORU (atto d'indirizzo approvato con delibera di Consiglio comunale 118/2013).

Art. 20 _ Norme generali
Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme valgono le NTA del PRG vigente, il Regolamento edilizio comunale vigente nonché la normativa Regionale di riferimento.