

COMUNE DI PESARO

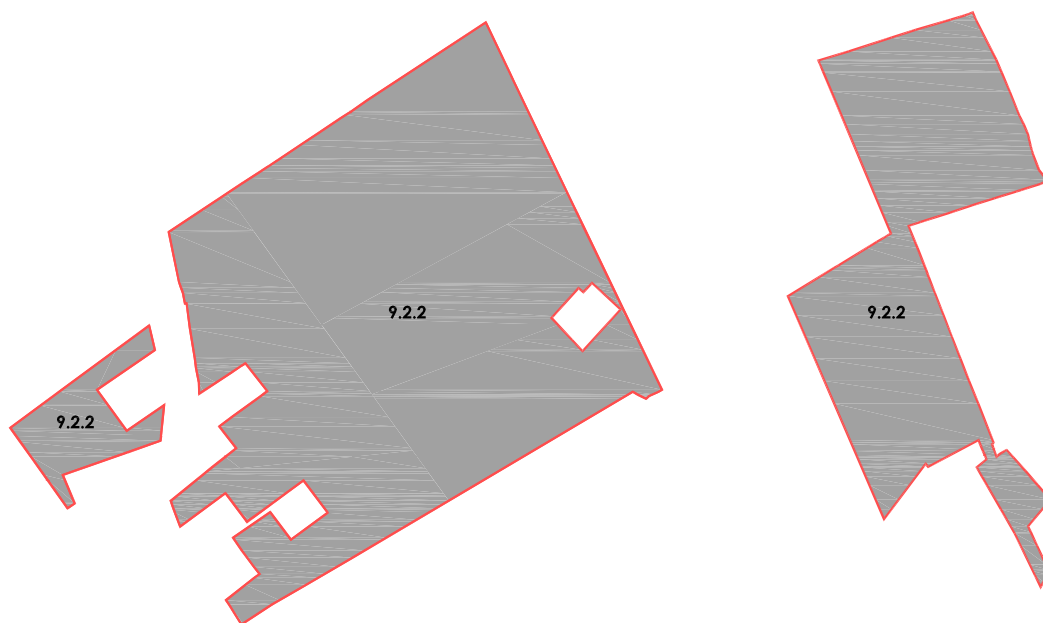
servizio pianificazione urbanistica

progetto norma 9.2 CUNEO VERDE



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA 9.2.2

Norme tecniche di attuazione



novembre 2015

elaborato

progetto **comune di pesaro** servizio pianificazione urbanistica

arch. Nardo Goffi responsabile del servizio

arch. Adamo Lucarini

collaborazione arch. Lucia Falcioni ing. Manuel Magi

C

A23 ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
UNITA' MINIMA D'INTERVENTO 9.2.2 – CUNEO VERDE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

TITOLO I GENERALITA'

- Art. 1 Area oggetto di Piano Particolareggiato
- Art. 2 Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione
- Art. 3 Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato
- Art. 4 Regimi di vincolo nell'area
- Art. 5 Termini generali e specifici del Piano Particolareggiato
- Art. 6 Documenti costituenti il Piano Particolareggiato
- Art. 7 Valore prescrittivo e indicativo degli elaborati del Piano Particolareggiato

TITOLO II DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 8 Attuazione del Piano Particolareggiato
- Art. 9 Contenuti della Convenzione urbanistica
- Art. 10 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 PPAAE "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni"
- Art. 11 Servitù pubbliche
- Art. 12 Strumento Urbanistico Generale

TITOLO III VERIFICA DEGLI STANDARD E OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Art. 13 Verifica degli Standard
- Art. 14 Riepilogo opere di urbanizzazione
- Art. 15 Requisiti generali
- Art. 16 Isole ecologiche
- Art. 17 Opere fognarie
- Art. 18 Illuminazione pubblica

TITOLO IV DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E REGOLE INSEDIATIVE

- Art. 19 Destinazione d'uso degli edifici
- Art. 20 Regole insediative
- Art. 21 Tipologie edilizie e taglio degli alloggi

TITOLO VI PROGETTO DI SUOLO E DESTINAZIONI D'USO DEGLI SPAZI APERTI

- Art. 22 Disposizioni generali
- Art. 23 Usi degli spazi aperti
- Art. 24 Destinazione d'uso e trattamento del suolo degli spazi aperti
- Art. 25 Aree pubbliche e di uso pubblico
- Art. 26 Aree stralciate
- Art. 27 Norme generali

TITOLO I GENERALITA'

Art. 1 Area oggetto di Piano Particolareggiato.

Il presente Piano Particolareggiato disciplina l'edificazione e le sistemazioni dell'area in variante non sostanziale al PRG vigente relativo alla Unità Minima d'Intervento 9.2.2 - compresa nel Progetto Norma 9.2 "Il Cuneo Verde" – localizzata tra i quartieri di Pantano e Montegranaro, in prossimità di strada Carloni.

L'ambito di applicazione del presente piano è quello individuato e perimetrato nell'inquadramento urbanistico/estratto catastale inseriti negli elaborati grafici Tav. 02 e 03. L'individuazione dell'assetto proprietario, mappali e superfici catastali è riportato nell'elaborato grafico **Tav. 05**.

Art. 2 Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Piano Particolareggiato 9.2.2, di cui le presenti ne costituiscono le Norme Tecniche di Attuazione, è stato redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente, nonché in conformità a norme e regolamenti comunali. Il piano particolareggiato costituisce variante non sostanziale al PRG vigente relativamente: 1) alla collocazione planimetrica e destinazione d'uso delle aree a standard interne al perimetro; 2) alla diversa localizzazione delle aree destinate a viabilità e superfici fondiaria interne al perimetro d'intervento.

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano prescrizioni e indicazioni per la progettazione degli interventi edilizi all'interno del Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato è stato redatto sulla base della perimetrazione di comparto stabilita dal PRG vigente nonché sulla base della cartografia catastale e del rilievo riportati nelle **Tavv. 03-04**.

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

Il Piano Particolareggiato, redatto sulla base delle previsioni del PRG vigente è incluso, nel Programma Pluriennale di Attuazione 2012-2016 approvato con delibera di C.C. n. 128 del 08/10/2012; il PPA 2012-2016 include il 100% della superficie netta (Sn) prevista da PRG per il Piano Attuativo in oggetto, senza previsioni di Edilizia Economica Popolare.

Il PPA 2012-2016 stabilisce che le seguenti opere di urbanizzazione a carattere generale prescrittive per l'attuazione dell'intervento, così come individuate dalla scheda tecnica di dettaglio n. 9.2.2 allegata al PPA: realizzazione del collettore fognario e centralina di sollevamento – zona via Fratti; tale opera, prescrittiva per l'attuazione dell'intervento, risulta dettagliatamente descritta negli elaborati di piano Tavv. 11-13. Il Piano Particolareggiato prevede lo scorporo di alcune aree marginali e non funzionali all'intervento ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle NTA del PRG vigente, come meglio specificato al successivo art. 26, graficizzato negli elaborati di piano Tavv. 05 e 06 e quantificato nella Tab. A di seguito riportata. Il Piano Particolareggiato in oggetto è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

TAB. A TOTALE U.M.I. 9.2.2

Superficie territoriale U.M.I. 9.2.2	135.899				
Aree stralciate	6.073 (4,4% St)				
Superficie territoriale residua	129.826				
Superficie Fondiaria	8.446	lotto 1	1.804	lotto 3	1.758
		lotto 2	2.492	lotto 4	2.392
Superficie Netta	9.553 (al netto degli stralci)	lotto 1	2.040	lotto 3	1.988
		lotto 2	2.819	lotto 4	2.706
Numero Piani		lotto 1	9/5	lotto 3	9/5
		lotto 2	5	lotto 4	5
Aree demaniali	1.087				
Viabilità	2.237				
Verde a Parco (Vp)	62.482				
Verde a Giardino (Vg)	7.986				
Parcheggi (Pp)	16.288				
Piazze e percorsi (Pz)	8.300				
Impianti Sportivi (Ps)	23.000				

Art. 4 Regimi di vincolo nell'area.

Parte dell'area interna al comparto, come indicato nell'elaborato di piano Tav. 06, risulta assoggettata ai seguenti vincoli:

- a. Geologici:
 - P.A.I. area con rischio esondazione R4, parte;
 - P.A.I. area con rischio esondazione R2, parte;
 - Amplificazione sismica media, parte;
 - Vulnerabilità idrogeologica media, parte;
- b. Nazionali:
 - Tutela fluviale L. 431/85, parte;
- c. P.P.A.R.:
 - Corsi d'acqua – Ambito di tutela integrale, parte;
 - Corsi d'acqua – Ambito di tutela orientata, parte;
 - Filari

Art. 5 Termini generali e specifici del Piano Particolareggiato

Nelle tavole e nelle N.T.A del Piano Particolareggiato 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 dalle NTA del PRG vigente;
- **H** Altezza massima degli edifici, espressa in numero di piani, secondo le modalità stabilite dalle NTA del PRG vigente;
- **R** Residenziale: individua la destinazione a residenza, 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;
- **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 1/2H minimo ml 5.00;

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 Particolareggiato

Il piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
A01_ T.01 Inquadramento generale schema progettuale P.N. 9.2 - scala 1:5000	A01_T01_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A02_ T.02 Inquadramento urbanistico – stralcio PRG - Cartografia – aereofotogrammetrico - scala 1:2000	A02_T02_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A03_ T.03 Planimetria Catastale - scala 1:2000	A03_T03_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A04_ T.04a Rilievo planoaltimetrico - scala 1:2000	A04_T04a_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A05_ T.04b Carta vegetazionale	A05_T04b_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A06_ T.05 Piano particellare - scala 1:2000	A06_T05_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONI-GC.pdf.p7m

A07_ T.06 Destinazione d'uso del suolo-vincoli -scala 1:1000	A07_T06_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONI-GC.pdf.p7m
A08_ T.07 Trattamento degli spazi aperti-progetto di suolo - scala 1:1000	A08_T07_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONI-GC.pdf.p7m
A09_ T.08a Viabilità-parcheggi-accessi carrabili-massimi ingombri-numero piani - scala 1:500	A09_T08a_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONI-GC.pdf.p7m
A10_ T.08b Profili - scala 1:500	A10_T08b_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONI-GC.pdf.p7m
A11_ T.09 Tipologie - scala 1:250	A11_T09_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONI-GC.pdf.p7m
A12_ T.10A OO.UU Rete Telefonica e multimediale-rete elettrica - scala 1:1000	A12_T10a_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A13_ T.10B OO.UU Illuminazione pubblica	A13_T10b_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A14_ T.11 OO.UU Rete idrica-rete fognaria-rete gas scala 1:5000	A14_T11_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A15_ T.12 OO.UU Rete idrica-rete gas scala 1:1000	A15_T12_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A16_ T.13 OO.UU Rete fognaria acque nere scala 1:1000	A16_T13_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A17_ T.14 OO.UU Rete fognaria acque bianche stato di fatto	A17_T14_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A18_ T.15 OO.UU Rete fognaria acque bianche - schema di calcolo	A18_T15_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A19_ T.16 OO.UU Rete fognaria acque bianche – stato di progetto	A19_T16_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A20_ T.17 OO.UU Verde pubblico scala 1:1000	A20_T17_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A21_ Relazione tecnica illustrativa, integrata ai sensi dell'art. 5 della L.R. Marche 18/2008 – Piano Finanziario;	A21_RT_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONI-GC.pdf.p7m
A22_ Relazione Vegetazionale	A22_RV_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A23_ Norme tecniche di attuazione	A23_NTA_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONI-GC.pdf.p7m
A24_ Schema di convenzione	A24_SC_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONI-GC.pdf.p7m
A25_ Studio geologico - Indagine Geologica e rilevazione geotecnica	A25_RG_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A26_ Studio idraulico	A26_RI_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A27_ Relazione previsionale del clima acustico	A27_RA_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m

In caso di contrasto fra i vari elaborati di Piano Particolareggiato, prevarrà quanto indicato nelle NTA del Piano Particolareggiato, tra gli elaborati grafici a scale diverse prevarranno le prescrizioni contenute negli elaborati redatti in scala di maggiore dettaglio e per quanto non espressamente previsto dai documenti costituenti il Piano Particolareggiato si rimanda alla normativa del PRG vigente e alle leggi Regionali e Nazionali.

Art. 7 Valore prescrittivo e indicativo degli elaborati del Piano Particolareggiato

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

1) Individuazione del comparto urbanistico: la delimitazione del Piano Particolareggiato indicata nella tav. 05 è prescrittiva.

2) Parametri urbanistici: i parametri urbanistici contenuti nella Tab. A del precedente art. 3 sono vincolanti. E' ammessa, in fase esecutiva, la riduzione dello standard a verde pubblico (Vg) – nel rispetto delle quantità minime di cui al D.M. 1444/68 – al fine di rispettare la quantità di parcheggi prestazionali richiesti dal PRG vigente.

3) Lotti fondiari - massimi ingombri – numero piani – distacchi - superficie nette.

Le superfici fondiari, superfici nette (Sn) le sagome di massimo ingombro nonché il numero di piani degli edifici - indicate nella Tav. 08a - sono da considerarsi dei valori massimi per i

singoli lotti. 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.

Le superfici nette e accessorie potranno essere aumentate, come previsto nei regolamenti comunali specifici se:

- saranno applicate metodologie costruttive inerenti la bioarchitettura; in tal caso la normativa di riferimento per l'incremento delle superfici nette e accessorie sarà quella del regolamento comunale per la bioarchitettura.

- verrà attuato un concorso di architettura; in tal caso la normativa di riferimento sarà quella del regolamento comunale per i concorsi di architettura.

4) Gli assi viari carrabile principali di cui alla tav. 08a relativamente a:

a) individuazione planimetrica, fermo restando gli aggiustamenti geometrici in fase di progettazione esecutiva, coerentemente con le variazioni ammesse alla destinazione d'uso e al trattamento degli spazi aperti di cui all' art. 24 delle presenti NTA.

b) le quote d'imposta di progetto degli assi viari indicate nella tavv. 08a e 08b, specificando che sono ammessi aggiustamenti altimetrici di 70 cm in più o in meno rispetto ai valori indicati.

5) L'art. 8 Attuazione del Piano Particolareggiato delle presenti NTA.

6) L'art. 19 Destinazione d'uso degli edifici delle presenti NTA.

7) L'art. 20 Regole insediative delle presenti NTA.

8) L'art. 21 Tipologie edilizie e taglio degli alloggi delle presenti NTA, limitatamente al taglio degli alloggi.

9) L'Art. 24 Destinazione d'uso e trattamento degli spazi aperti delle presenti NTA.

10) In fase di progettazione esecutiva è prescrittivo:

- la realizzazione delle opere fognarie di cui all'art. 17 delle presenti NTA;

- l'elaborazione del piano di manutenzione e gestione dell'intero parco, con i costi di gestione e i costi di manutenzione annuali relativamente alle varie tipologie di opere presenti nel parco al fine della definizione dei costi generali di manutenzione; per le opere idrauliche relative alla vasca di laminazione e rete di scolo/regimazione delle acque, il suddetto piano dovrà prevedere una periodica manutenzione mediante asportazione di eventuale materiale ostruente o sedimentato. Il piano di manutenzione sopra citato dovrà individuare anche il soggetto responsabile.

- la previsione di un idonea recinzione e/o argine intorno alla vasca di laminazione, da valutare in relazione alla forma e morfologia della vasca, al fine di garantire l'incolumità degli utenti del parco.

- la previsione per la Rete Telecom Italia S.P.A. di una doppia tubazione diam. 125 PVC in funzione dell'alimentazione futura in fibra ottica;

- il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti competenti e dai gestori dei Servizi di seguito elencati:

- Marche Multiservizi – Conf. Servizi del 12/04/2013;
- Servizio Viabilità e Traffico – Comune di Pesaro – Conf. Servizi del 12/04/2013;
- Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 11 P.O. 1.1.3 – Parere n. 2983/12 prot. 40831 acquisito al prot. 39247 del 23/05/2013;
- Servizio Manutenzione – Comune di Pesaro - Conf. Servizi del 12/04/2013;
- Aspes S.P.A. Conf. Servizi del 10/05/2012;
- Enel Distribuzione – Conf. Servizi del 10/05/2012;
- Telecom Italia SpA – Conf. Servizi del 10/05/2012;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche – Ancona – Conf. Servizi del 10/05/2012- nota del 11/05/2012 acquisita al prot. 31614;

- il rispetto delle prescrizioni da ottemperare in fase attuativa, di cui alla determinazione n. 427 del 12/03/2015 della Provincia di Pesaro e Urbino, di seguito riportate:

- il Comune di Pesaro potrà prescrivere, anche avvalendosi del supporto tecnico dell'ARPAM, ulteriori accorgimenti e prescrizioni oltre a quelli previste nello studio (così come esemplificati nel parere formulato dalla stessa ARPAM – Servizio Aria a cui si rimanda) che la ditta lottizzante dovrà impegnarsi ad adottare al fine di limitare ulteriormente il contributo specifico all'inquinamento atmosferico; dovranno inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti necessari alla limitazione degli impatti provenienti da traffico veicolare nei pressi di centri abitati e zone sensibili (rif. P.to 1.2 Determina 427/2015 Provincia PU);

- ai fini della riduzione dei consumi idrici, andranno installati impianti idrosanitari a doppio carico (rif. P.to 1.8 Determina 427/2015 Provincia PU);
- in fase esecutiva andrà predisposto per la gestione delle terre e rocce da scavo, un piano di utilizzo corredato da campionamenti e caratterizzazione dei terreni; si rammenta inoltre il rispetto delle disposizioni di cui l'art. 13 delle NTA del P.P.A.E. avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalla demolizione" (rif. P.to 1.9 Determina 427/2015 Provincia PU);
- in fase esecutiva si dovrà procedere all'accantonamento dei terreni vegetali derivanti dallo scortico dell'area, per il loro successivo riutilizzo nella sistemazione delle aree a verde (rif. P.to 1.10 Determina 427/2015 Provincia PU);
- in fase esecutiva andranno individuate adeguate soluzioni per garantire la messa in sicurezza dell'incrocio Pantano-Strada Pantano Castagni nonché del nuovo incrocio via Pantano nuova viabilità di lottizzazione (rif. P.to 1.11 Determina 427/2015 Provincia PU);
- il previsto adeguamento di Via Giorgi andrà realizzato prima della apertura al pubblico del parco (rif. P.to 1.13 Determina 427/2015 Provincia PU);
- in fase di cantiere il rischio di potenziali incidenti andrà mitigato escludendo il traffico di mezzi pesanti e di autocarri, per trasporto terra e materiali, negli orari di punta concordando il suddetto divieto con i competenti Uffici comunali; con gli stessi Uffici andranno inoltre individuati gli eventuali tratti di viabilità da escludere da tale traffico (rif. P.to 1.14 Determina 427/2015 Provincia PU);
- in fase di cantiere andranno posizionate barriere antirumore temporanee nel momento in cui le lavorazioni interesseranno le aree più prossime a Via Pantano, Via Viti e Via Poliziano; in cui le abitazioni esistenti si trovano a distanze inferiori a 30 m rispetto ai limiti del comparto e ai siti di lavorazione (rif. P.to 1.15 Determina 427/2015 Provincia PU);
- in corrispondenza dei ricettori più esposti collocati nei pressi dell'immissione della nuova viabilità di comparto su Strada Pantano Castagni, andrà valutata la possibilità di collocare dispositivi per il contenimento del rumore (rif. P.to 1.16 Determina 427/2015 Provincia PU);
- le formazioni arboree ed i filari presenti andranno quanto più salvaguardati evitando il loro danneggiamento anche durante i lavori di cantiere (rif. P.to 1.17 Determina 427/2015 Provincia PU);
- le coperture degli edifici dovranno consentire l'alloggiamento di pannelli fotovoltaici e/o solari (rif. P.to 1.18 Determina 427/2015 Provincia PU);
- l'impianto pubblico di illuminazione dovrà essere realizzato utilizzando lampade ad alta efficienza ed apparecchi che non consentono la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto (rif. P.to 1.19 Determina 427/2015 Provincia PU);
- durante i lavori di cantiere andrà effettuata una corretta differenziazione dei rifiuti - materiali ferrosi, plastici, legno ecc (rif. P.to 1.20 Determina 427/2015 Provincia PU).

Elementi con valore **indicativo**:

- accessi pedonali;
- l'individuazione degli stalli nell'ambito delle superfici destinate a standard di parcheggio;
- le soluzioni progettuali dei fabbricati e le tipologie edilizie indicate nella Tav. 09;

TITOLO II DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 8 Attuazione del Piano Particolareggiato

Ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i. è ammessa la possibilità di attuare gli interventi previsti dal presente piano per stralci funzionali, per fasi e tempi distinti, fermo restando il rispetto di tutte le disposizioni urbanistiche dettate dallo strumento attuativo, nonché degli aspetti perequativi e dell'autonomia funzionale del comparto.

In tal caso il/i soggetto/i attuatore/i dovrà/dovranno presentare il progetto di tutte le OO.UU. - interne ed esterne al piano - funzionali allo stralcio territoriale oggetto di attuazione e stipulare la relativa convenzione.

I dati metrici del Piano Particolareggiato 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 e gestione delle opere di urbanizzazione.

La sistemazione, anche parziale, di aree permeabili destinate a standard pubblico senza previsioni volumetriche, ricadenti nell'ambito di proprietà comunali, potrà essere realizzata anche precedentemente alla stipula della convenzione urbanistica, previo specifico progetto, quale anticipazione di opere di urbanizzazione, purché conformi alle previsioni dello strumento urbanistico attuativo.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire prima o contestualmente alla realizzazione dei fabbricati, secondo le modalità e i tempi stabiliti dalla convenzione urbanistica. Nel caso in cui l'assetto proprietario sia costituito da più di una persona (fisica e/o giuridica) è richiesta la costituzione di un consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 9 Contenuti della Convenzione urbanistica

La convenzione urbanistica stabilisce, sulla base delle indicazioni del Piano Particolareggiato:

- Il cronoprogramma delle opere da realizzarsi in relazione ai singoli lotti edificabili, sia in riferimento agli standard minimi che a quelli richiesti dal PRG;
- Le modalità per la realizzazione, da parte dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione;
- 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;
- le aree da cedere all'Amministrazione Comunale e quelle da vincolare ad uso pubblico;
- le percentuali di parcheggi prestazionali, pubblici o di uso pubblico, già soddisfatta dal piano;
- le opere da conferire all'Amministrazione Comunale;
- il controllo, direzione lavori, contabilità e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- il valore degli scomputi ed i pagamenti;
- le garanzie finanziarie per il completo adempimento degli obblighi di convenzione;
- la gestione e manutenzione degli spazi pubblici e privati di uso pubblico.

Art. 10 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. 11 Servitù pubbliche

Nel caso in cui porzioni di terreno di proprietà esclusiva o di proprietà condominiali private, siano interessate da sottoservizi, i soggetti attuatori sono obbligati a costituire servitù di passaggio da evidenziare negli atti di trasferimento.

Art. 12 Strumento Urbanistico Generale

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle NTA dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale approvato e successive integrazioni e modificazioni.

La quantificazione della superficie accessoria (Sa) è definita dall'art. 2.2.3.4 delle NTA di PRG vigente.

TITOLO III VERIFICA DEGLI STANDARD E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 13 Verifica degli Standard

Le aree a standard sono indicate nella tav. 06 e nella Tab A dell'art. 3 delle presenti NTA. Di seguito si allega la tabella B di verifica degli standard urbanistici a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/68, L.R. Marche 34/92 e delle NTA di PRG, in relazione ai dati quantitativi ed alle destinazioni d'uso.

Tab. B

Verifica standards a parcheggio					
Destinazione Residenziale		R 100%			
St 131.877	Sn 9704	9704	Pp 15798	Vg/Vp/Pz/Ps 103920	
DM 1444/68-Zona Omogenea B			Parcheggi prestazionali PRG (artt. 2.3.3.4 - 2.3.3.6 NTA PRG)		
Sn	9553 (Sn max residenziale)		Sn residenza	(mq)	9553
SUL	13897				
Hm	3,5				
Vol	48640		Parcheggi di progetto		16288
Ab. Insediabili (vol/120) n.	405		Posti auto di progetto (n. posti)		-----
Standard pubblici zona B (ab. Ins x 18 mq)	7296		Pp prestazionali richiesti da PRG (30/100 Sn)		2866
di cui Pp pubblici min. (ab.ins x 2,5 mq)	1013				
Gli standard pubblici minimi risultano garantiti			i parcheggi prestazionali risultano già garantiti dall'intervento		

Gli Standard minimi di legge risultano verificati anche in caso di incremento delle superfici nette e accessorie previsto dall'art. 7 comma 3.

E' ammessa, in fase esecutiva, la riduzione dello standard a verde pubblico (Vg) – nel rispetto delle quantità minime di cui al D.M. 1444/68 – al fine di rispettare la quantità di parcheggi prestazionali richiesti dal PRG vigente.

Art. 14 Riepilogo opere di urbanizzazione

1- Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria consentono il soddisfacimento delle esigenze abitative e di utilizzo dell'intera area e comprendono:

- Viabilità e segnaletica stradale;
- Spazi pavimentati, percorsi pedonali-ciclabili, slarghi/piazze;
- Spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- Spazi Verdi a giardino;
- Rete fognaria comprensiva degli allacci esterni delle reti previste;
- Rete idrica comprensiva degli allacci esterni delle reti previste;
- Rete distribuzione del gas comprensiva degli allacci esterni delle reti previste;
- Rete distribuzione energia elettrica comprensiva degli allacci esterni delle reti previste;
- Rete telefonica e multimediale comprensiva degli allacci esterni delle reti previste;
- Illuminazione pubblica;

2 - Opere di urbanizzazione secondaria

- Verde pubblico a parco;
- Parcheggi pubblici interni al parco;

Art. 15 Requisiti generali

Le opere elencate agli articoli precedenti sono descritte in Relazione tecnica illustrativa e riportate negli elaborati grafici di Piano Particolareggiato. 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 di urbanizzazione.

Le opere da scomputare e da conferire all'Amministrazione comunale saranno stabilite nella relativa Convenzione Urbanistica.

Art. 16 Isole ecologiche

Gli eventuali spazi destinati alle isole ecologiche, dovranno essere individuati e formalmente progettati in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione. Le isole

ecologiche potranno essere localizzate nell'ambito delle aree destinate alla viabilità carrabile, a parcheggio (Pp) a verde (Vg e Vp) ed a piazze/percorsi pedonali (Pz) fermo restando la funzionalità della destinazione d'uso principale delle aree interessate ed il rispetto degli standard minimi di cui al D.M. 1444/68 e s.m.i..

Art. 17 Opere fognarie

Le modalità di esecuzione delle opere fognarie di acque bianche e nere sono demandate al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che dovrà rispettare quanto disposto dall'Ente gestore. Risultano già individuate, quale progetto preliminare, nelle Tavole n. 13-14-15-16 nonché nello studio idraulico allegato al Piano Particolareggiato.

Art. 18 – Illuminazione pubblica

Le caratteristiche dell'impianto di illuminazione pubblica devono essere conformi alla L.R. n. 10 del 7 Luglio 2002 sulla riduzione dell'inquinamento luminoso e alla norma volontaria UNI 10819/1999 "Luce e illuminazione – Impianti di illuminazione esterna – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso", che prescrive i requisiti degli impianti di illuminazione esterna, per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale, e che si applica esclusivamente agli impianti di illuminazione esterna, di nuova realizzazione.

TITOLO IV DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E REGOLE INSEDIATIVE

Art. 19 Destinazioni d'uso degli edifici (vincolante)

La destinazione d'uso ammessa dal piano è residenziale, così come stabilito dall'art. 4.4.9.2 delle NTA di PRG vigente per l'unità minima d'intervento 9.2.2.

E' in ogni caso ammessa la destinazione d'uso a Servizi (S) ai sensi dall'art. 4.1.1.2 delle NTA di PRG; l'articolazione specifica dei Servizi ammessi e le relative quantità sono quelle stabilite, per il sub-sistema R3 di appartenenza, dall'art. 4.2.1.6 delle NTA di PRG vigente.

Art. 20 Regole insediative (vincolante)

Sono regole insediative quelle che danno indicazioni per l'assetto morfologico dell'edificio 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:

- **Sagome 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 Particolareggiato individua nella tavola 08 gli accessi carrai ai lotti fondiari. L'individuazione e localizzazione degli accessi carrabili è puramente indicativa pertanto, potrà subire modifiche, nel rispetto delle NTA del PRG vigente, in fase di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

- **Altezza massima:** l'altezza massima degli edifici è determinata in numero massimo di piani realizzabili in ciascun lotto come indicato nella tav. 08a; 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 ricadente all'interno di un singolo lotto di pertinenza. Sono ammessi piani interrati o seminterrati ad uso garage e cantine, nonché piani sottotetto adibiti a locali accessori nel rispetto delle quantità di superfici accessorie ammesse, dal regolamento edilizio comunale e dalle NTA di PRG vigente.

Misure di mitigazione:

- Quota d'imposta edifici: il dislivello fra la quota d'imposta dell'estradosso del solaio del piano terra degli edifici e la quota della strada antistante il lotto, deve essere superiore o pari a 30 cm;
- Accessi ai piani interrati: tutti gli accessi ai piani interrati devono garantire una soglia di protezione impostata ad una quota maggiore o uguale a +30 cm rispetto la quota strada antistante il lotto;
- Bucature sui piani interrati: tutte le bucaure di areazione e/o illuminazione dei piani interrati devono essere impostate ad una quota maggiore o uguale a +30 cm rispetto la quota strada antistante il lotto;
- Le aree che prospettano i piani interrati (es, trincee di ingresso ai garage) devono essere delimitate da una soglia di protezione (muretto) impostata ad una quota maggiore o uguale a +30 cm rispetto la quota strada antistante il lotto;

La quota strada di riferimento per le sopracitate misure di mitigazione va valutata sulla quota di mezzeria della strada, in corrispondenza della sezione trasversale mediana del lotto di riferimento;

- **Piani interrati:** il massimo ingombro dei piani interrati potrà occupare l'intera area di pertinenza del lotto fondiario nonché l'intero ambito delle aree private d'uso pubblico adiacenti ai lotti, così come indicato nella Tav. 08a con la dicitura "aree d'intervento privato". La quantità di permeabilità del terreno viene garantita a livello di Piano Particolareggiato dalle aree previste a verde.

- **Distanze:** Non sono contemplati fili fissi per l'attestazione degli edifici. Nella Tavola 08 sono indicate tutte le distanze riferite all'area massima di sedime fuori terra, rispetto ai confini del lotto e/o di zona; al riguardo è fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica vigente nonché dell'art. 61, comma 2, del REC per la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti e per la distanza dei fabbricati dai confini, intendendosi come confine il limite del comparto soggetto ad intervento unitario e non il limite dei singoli lotti fondiari.

- **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 degli edifici. 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 150 cm; le stesse potranno essere realizzate con muretti di altezza massima di 40 cm con ringhiera/rete e/o siepe posta in adiacenza, prevedendo soluzioni uniformi nei singoli lotti, sia per tipologia, colore, finitura che materiali utilizzati. E' fatto comunque salvo quanto previsto dalle misure di mitigazione di cui al presente articolo.

- **Vani per contatori:** i vani per contatori gas, acqua e illuminazione, saranno posizionati ai lati dei percorsi pedonali di accesso agli edifici e/o con accesso dai percorsi pedonali pubblici, comunque su area di pertinenza dell'edificio stesso.

- **Parcheggi privati:** I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 dovranno essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici. In tutti gli edifici da realizzare, ad esclusione delle eventuali tipologie a schiera (unità immobiliari cielo-terra) i parcheggi privati ai sensi della L. 122/89, qualora individuati all'interno degli edifici stessi, 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 dal coperto degli edifici potranno essere raccolte in apposite cisterne localizzate nelle aree di pertinenza degli edifici e/o nelle aree private di uso pubblico, In tal caso la gestione e manutenzione delle stesse sarà attribuita in sede di stipula della convenzione.

Art. 21 Tipologie edilizie e taglio degli alloggi (vincolante)

Le tipologie edilizie, indicate nella **Tav. 09**, sono puramente indicative. Il taglio degli alloggi dovrà essere il seguente: almeno l'80% della Superficie netta complessiva, riferita ad ogni permesso di costruire, avente destinazione residenziale, dovrà essere destinata ad alloggi con **superficie utile abitabile non inferiore a 54 mq.** 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 squinci 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).

L'edificio principale e gli eventuali accessori, devono sempre formare un unico corpo edilizio, architettonicamente omogeneo.

TITOLO V – PROGETTO DI SUOLO E DESTINAZIONI D'USO DEGLI SPAZI APERTI

Art. 22 Disposizioni generali

Il progetto di suolo, esplicitato nell'elaborato di piano Tav. 07, definisce ed individua gli usi, le sistemazioni, il trattamento degli spazi aperti. Potranno essere apportate modifiche geometriche e costitutive al progetto di suolo, con la stesura del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, nel quale saranno identificati in maniera particolareggiata tutti i materiali, le sagome delle sistemazioni esterne e il progetto del verde.

Art. 23 Usi degli spazi aperti

Gli usi consentiti per gli spazi aperti pubblici e privati di uso pubblico sono quelli individuati nella Tav. 06 del Piano Particolareggiato. Essi comprendono:

a) usi per l'utenza pedonale e/o ciclabile:

- piazze, slarghi, percorsi ciclabili e pedonali (Pz);

b) usi per l'utenza carrabile:

- strade; parcheggi;

c) aree destinate a verde:

- verde pubblico (attrezzato e non);

Gli usi consentiti per gli spazi aperti privati comprendono:

- parcheggio; verde; percorsi carrabili/pedonali

Art. 24 Destinazione d'uso e trattamento del suolo degli spazi aperti (vincolante)

La destinazione d'uso e il trattamento degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, così come indicato nelle Tavv. 06-07, sono da intendersi prescrittivi.

1- L'individuazione quantitativa, delle singole destinazioni d'uso del suolo, delle superfici pubbliche e di uso pubblico (Vg, Pp, Pz e strada) - come indicato nella Tav. 06 e all'art. 3 delle presenti NTA - è intesa come quantità minima da garantire, fermo restando quanto stabilito al punto 2) dell'art. 7 delle presenti NTA. Le suddette superfici potranno, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, subire variazioni nell'ordine del 5% della superficie riferita a ciascuna destinazione d'uso specifica (e relativo progetto di suolo), fermo restando il rispetto degli standards minimi di Legge, garantendo comunque la quantità complessiva di standard prevista dal piano.

Sono ammesse all'interno degli spazi pubblici/privati d'uso pubblico - destinati a verde, piazze e parcheggi - impianti tecnologici relativi alle opere di urbanizzazione (cabine Enel, rete gas- vasche di laminazione delle acque di pioggia ecc.) fermo restando il rispetto delle quantità minime degli standards di legge; internamente agli spazi pubblici destinati a Verde e/o percorsi pedonali è ammessa la realizzazione di canali di scolo delle acque vasche/laghi per la laminazione delle acque di pioggia;

2- Spazi pavimentati pubblici e di uso pubblico – piazze e aree pedonali (Pz)

Sono considerati spazi pavimentati gli spazi pedonali o prevalentemente pedonali comprendenti anche zone alberate. Il disegno degli spazi dovrà garantire il confort del pedone. Le alberature eventualmente presenti dovranno essere protette, in sintonia con l'arredo urbano.

L'illuminazione, a differenti altezze, dovrà tenere conto dello specifico carattere della eventuale frequentazione notturna.

I percorsi ciclabili, percorsi pedonali, piazze e slarghi – identificato nella Tav. 07 come aree pavimentate – possono avere pavimentazione impermeabile o semipermeabile e dovrà essere antisdrucchiolo. I materiali relativi alle pavimentazioni dei percorsi/piazze riportate nella Tav. 17 sono puramente indicativi ed andranno definiti dettagliatamente in fase esecutiva con il progetto delle opere di urbanizzazione; il tracciato dei percorsi pedonali individuato nelle tavv. 06 e 07 è indicativo e pertanto in fase esecutiva può essere variato in relazione alla sistemazione unitaria del contesto.

In base ad un progetto unitario, potranno essere installati chioschi ad un piano per esercizi di vicinato, pubblici esercizi e servizi igienici secondo quanto stabilito dall'art. 3.2.3.4 delle NTA di PRG vigente.

Per quanto non espressamente specificato si fa riferimento all'art. 3.2.3.4 delle NTA di PRG vigente.

3- Verde pubblico (Vg)

Lo schema contenuto nella Tav. 17 per la sistemazione delle aree destinate a Verde è puramente indicativo; le indicazioni riportate nella suddetta tavola, potranno subire

modifiche, nel rispetto delle NTA del PRG vigente, in fase di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le aree verdi (Vg e Vp) possono avere superfici impermeabili sino al 10%, della superficie complessiva, destinate a percorsi- aree di sosta.

Nell'ambito delle aree destinate a Verde a giardino (Vg) e Verde a Parco (Vp) è ammessa la possibilità di realizzare degli Orti urbani, con esclusione di manufatti; in tal caso la superficie massima da destinare ad orti urbani è pari al 5% della superficie complessiva di verde (Vg e Vp).

Per quanto non espressamente specificato si fa riferimento all'art. 3.2.3.1 delle NTA di PRG vigente.

4- Parcheggi a raso (Pp)

Le aree destinate a parcheggi dovranno avere superfici omogenee, l'ombreggiatura ove prevista si otterrà utilizzando anche essenze vegetali. I percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. Nelle aree individuate dal piano come parcheggi (Pp), così come indicato nella Tav. 06, si intendono compresi anche gli spazi necessari per gli accessi pedonali e carrabili agli edifici, per percorsi pedonali ed aiuole verdi, fermo restando la funzionalità del parcheggio.

Le corsie-spazi di manovra dei parcheggi e le superfici destinate a viabilità devono essere impermeabili; la pavimentazione dei parcheggi, per le superfici corrispondenti agli stalli sarà del tipo semipermeabile con autobloccanti a griglia inerbata ad eccezione dei parcheggi ricadenti nelle aree private di uso pubblico graficizzate nella Tav. 08a, i quali potranno avere pavimentazioni impermeabili; il terreno di superficie dello stallo, impermeabile o semipermeabile, deve comunque essere trattato con materiale diverso dall'asfalto, tipo autobloccante o griglia inerbata;

Relativamente all'area destinata a parcheggio, localizzata in prossimità del campo da rugby con accesso da strada Carloni, in fase esecutiva dovrà essere valutato se utilizzare tale area per la sosta di automobili o esclusivamente per la sosta di biciclette.

Per quanto non espressamente specificato si fa riferimento all'art. 3.2.3.6 delle NTA di PRG vigente.

5- Viabilità le superfici carrabili (strade, zona di manovra degli autoveicoli) devono avere pavimentazione impermeabile;

6- Impianti sportivi scoperti (Ps)

Lo schema contenuto nella Tav. 17 per la sistemazione delle aree destinate ad Impianti sportivi scoperti è puramente indicativo; le indicazioni riportate nella suddetta tavola, potranno subire modifiche, nel rispetto delle NTA del PRG vigente, in fase di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Per quanto non espressamente specificato si fa riferimento all'art. 3.2.3.3 delle NTA di PRG vigente.

Art. 25 Aree pubbliche e di uso pubblico

Le aree a standard di cui al D.M. 1444/68 e L.R. Marche 34/92 e s.m.i. sono aree pubbliche.

Le aree a standard minimo, di cui al punto precedente, e le superfici relative alle sedi stradali dovranno essere cedute al Comune con le destinazioni fissate dalla normativa di riferimento.

Gli elaborati di Piano Particolareggiato Tavv. 06 e 08a individuano gli spazi pubblici e di uso pubblico; in sede di stipula della convenzione urbanistica, in seguito all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, saranno dettagliatamente definiti gli ambiti e le quantità delle aree di uso pubblico, fermo restando il rispetto delle quantità minime di aree pubbliche determinate ai sensi del D.M. 1444/68;

Art. 26 Aree stralciate

Le aree scorporate dal Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle NTA del PRG vigente, sono individuate nella Tavv. 05 e 06 e quantificato nella Tab. A riportata all'art. 3.

La destinazione d'uso di tali aree è a verde privato, con gli usi consentiti dalle NTA del PRG vigente. Si evidenzia che negli elaborati grafici relativi alle OO.UU. – Tavv. 09, 10a, 10b, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 – il perimetro di piano particolareggiato non risulta aggiornato con gli stralci definitivi accolti in fase di controdeduzione.

Art. 27 Norme generali

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme valgono le NTA del PRG vigente e del Regolamento edilizio comunale vigente.