COMUNE DI PESARO

Provincia di Pesaro - Urbino

PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.A. 0.148)
STRADA DEI CACCIATORI
VILLA FASTIGGI PESARO

PROGETTO URBANISTICO

AREA PRODUTTIVA IN AGGIUNTA MISTA ALLA RESIDENZA "D.P4"

Committenti

BI.FIN s.r.l. COMUNE DI PESARO

Progettista incaricato

M+M StudioTecnicoAssociato

Arch.Mariani Paolo
Geom.Marzi Gabriele
Piazza dei Quartieri n.2
61022 Montecchio (PU)
Tel. 0721.498263
e-mail: arch.paolomariani@virgilio.it

Timbro e firma

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PA 0.148
STRADA DEI CACCIATORI - Località Villa Fastiggi - Pesaro

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornamento	Progetto	Scala	TAVOLA
Novembre 2019	URB.	/	2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Titolo I - Disposizioni generali

Art.1 Ambito di applicazione del Piano Particolareggiato
Art.2 Disposizioni urbanistiche in base al P.R.G. vigente
Art.3 Disposizioni urbanistiche del Piano Particolareggiato
Art.4 I termini del Piano Particolareggiato
Art.5 Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato
Art.6 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato

Titolo II - Il progetto di suolo

Art.7 Disposizioni generali
Art.8 Usi degli spazi aperti

Titolo III - Destinazioni d'uso e regole insediative

Art.9 Disposizioni generali
Art.10 Destinazioni d'uso degli edifici e quantità edificatorie ammesse
Art.11 Regole insediative

Titolo IV - Norme per gli interventi edilizi

Art.12 Murature, tamponamenti e tramezze
Art.13 Coperture e solai
Art.14 Illuminazione pubblica

Titolo V - Gli standards

Art.15 Aree pubbliche e di uso pubblico

Titolo VI - Disposizioni procedurali relative all'attuazione del Piano Particolreggiato

Art.16 Attuazione del Piano
Art.17 Contenuti della Convenzione
Art.18 Strumento urbanistico generale

Titolo I - Disposizioni generali

Art.1 Ambito di applicazione del Piano Particolareggiato

Il presente Piano Particolareggiato d'iniziativa privata disciplina l'edificazione e le sistemazioni a terra dell'area identificata nel Piano Regolatore Generale vigente dal PA 0.148, per il quale viene previsto un progetto unitario, come meglio indicato nelle tavole del Piano Particolareggiato.

L'ambito di applicazione è quello individuato e perimetrato nell'estratto catastale inserito nella Tav.R5.

Il Piano Particolareggiato oggetto di richiesta consiste nella creazione di due sub-comparti funzionali denominati sub-comparto A e B, che confermano la viabilità, le destinazioni d'uso e le superfici edificabili già definite dal Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n.146 del 23.11.2009.
Verrà data attuazione iniziale al sub-comparto A, che prevederà al suo interno la sola destinazione produttiva, oltre alla realizzazione della viabilità, dei parcheggi, del verde e di tutte le opere che rientrano all'interno della sua perimetrazione.
Il sub-comparto B prevederà al suo interno le destinazioni produttive e terziarie, oltre alla realizzazione della viabilità, dei parcheggi, del verde e di tutte le opere che rientrano all'interno del relativo perimetro.

Il Piano Particolareggiato che si propone prevederà una nuova rotatoria di progetto, da realizzarsi all'interno del perimetro del sub-comparto A, che recepirà le indicazioni normative vigenti in merito al dimensionamento massimo previsto, pari ad un diametro di ml.50,00, oltre ad aiuola e pista ciclabile.

Il presente Piano è redatto ai sensi della vigente legislazione nazionale, regionale e della normativa del P.R.G. e del Regolamento Edilizio, alle quali si rimanda.

Le norme, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano indicazioni e prescrizioni per la realizzazione dei singoli interventi all'interno del Piano; esse possono essere oggetto di revisione nei modi e con le procedure previste dalle leggi in materia.

Art.2 Disposizioni urbanistiche in base al P.R.G. vigente

Nel P.R.G. vigente l'area oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata è identificata all'interno del PA 0.148, con i seguenti parametri urbanistici:

- Zona D 1.6 sub P4 (I) uso produttivo
- Zona D 1.6 sub P4 uso produttivo misto alla residenza
- Zona D 3.0 sub P4 (T)

In tabella 1 vengono riassunti i dati metrici prescritti dal P.R.G.

DATI DI P.R.G. Tabella 1

DATI DI PRG	SUB	SUPERF. TERRITOR. INDUSTR.LE	SUPERF. FONDIARIA	i.edif.	SUPERF. NETTA	N°piani	Sn TERZIARIO	Sn
LOTTI Ind.	P4 I		18.489,00	0,60	11.094,00	2	0	11.094,00
LOTTO Ind.+Terz.	P4	77.114,00*	17.103,00	0,60	10.262,00	2	3.078,60 (max)	7.183,40 (min.)
TOTALE			**35.592,00**		**21.356,00**		**3.078,60**	**18.277,40**
LOTTO D3.0	P4 T		3.000,00				**	
TOTALE		**77.114,00**	**38.592,00**		**21.356,00**		**3.078,60**	**18.277,40**

* Superficie al netto dell'area fondiaria delle Poste Italiane (mq.89.874-mq.12.760=mq.77.114).

*Le aree demaniali afferenti a fossi e corsi d'acqua seppur non concorrano all'attivazione del Piano, sono ricomprese nell'ambito della perimetrazione del Piano Particolareggiato (mq. 73.883 + mq. 3.231 = mq. 77.114).

** Indici urbanistici corrispondenti alle quantità esistenti.

Art.3 Disposizioni urbanistiche del Piano Particolareggiato

Le destinazioni d'uso ammesse per le aree da edificare sono il Produttivo ed il Terziario.
Il Piano individua 4 lotti distinti, di cui 3 per la nuova edificazione.
In tabella 2 vengono distinte le varie superfici di competenza a seconda dell'uso urbanistico consentito:

DATI DI P.P. Tabella 2

DATI DI P.P.	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	Sn	N°piani	Sn TERZIARIO	Sn INDUSTR.LE
LOTTO 2		5.822,00	3.512,80	2	0	3.512,80
LOTTO 3		22.937,00	14.699,53	2	0	14.699,53
LOTTO 1 (Terziario)	73.883,00*	5.823,00	3.067,64	3	3.067,64	0
TOTALE		**34.582,00**	**21.279,97**		**3.067,64**	**18.212,33**
LOTTO 4 (D3.0) D3.0		2.362,00				
TOTALE	**73.883,00***	**36.944,00**	**21.279,97**		**3.067,64**	**18.212,33**

**Le aree demaniali afferenti a fossi e corsi d'acqua seppur non concorrano all'attivazione del Piano, sono ricomprese nell'ambito della perimetrazione del Piano Particolareggiato (mq.73.883+mq.3.231 = mq.77.114).*

N.B. rimane escluso il lotto delle Poste.

Il valore di Sn (Superficie netta) attribuito da Piano Particolareggiato nella tabella di cui sopra è stato ottenuto proporzionando l'indice ai nuovi valori di superficie territoriale, ciò in conseguenza dello scorporo di mq.263 di cui sotto (vedi tav.U1 – U2 – R.5):

AREA STRALCIATA
Mappali 530/p-532/p+534/p+536/p+783/p+785/p = 263,00 mq.

Sn I (18.277,40:73.883,00) x 73.620,00 = 18.212,33 mq. +
Sn T (3.078,60:73.883,00) x 73.620,00 = 3.067,64 mq. =
Totale 21.279,97 mq.

Nel lotto "4", con edificio esistente, sono consentiti gli usi e interventi come regolamentati dal vigente P.R.G. Esso, pur ricadendo all'interno del sistema produttivo, è vincolato agli *indici urbanistici corrispondenti alle quantità esistenti* (vedi tabella 4 nelle N.T.A. del P.R.G.).

L'accesso al lotto è garantito dal parcheggio pubblico Pp3.

Dati di P.P Tabella 2 **SUB-COMPARTO -A**

DATI DI P.P.	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	Sn	N°piani	Sn TERZIARIO	Sn INDUSTR.LE
LOTTO 3		22.937,00	14.699,53	2	0	14.699,53
	46.273,00					
TOTALE		**22.937,00**	**14.699,53**		**0**	**14.699,53**

Dati di P.P Tabella 2 **SUB-COMPARTO -B**

DATI DI P.P.	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	Sn	N°piani	Sn TERZIARIO	Sn INDUSTR.LE
LOTTO 2		5.822,00	3.512,80	2	0	3.512,80
LOTTO 1 (Terziario)		5.823,00	3.067,64	3	3.067,64	0
	30.841,00					
TOTALE		**11.645,00**	**6.580,44**		**3.067,64**	**3.512,80**
LOTTO 4 (D3.0) D3.0		2.362,00				
TOTALE	**30.841,00**	**14.007,00**	**6.580,44**		**3.067,64**	**3.512,80**

Si precisa che in relazione all'avvenuta approvazione della variante al P.R.G., con delibera di C.C. n.89 del 22.10.2018 in recepimento della L.R. n.8/2018, le capacità edificatorie previste, espresse in Sn e Sa, in fase attuativa dovranno essere riferite alla SL ed alla SA, secondo i coefficienti correttivi previsti dai nuovi artt.2.2.3.7 e 2.2.3.8 delle NTA del PRG.

Art.4 I termini del Piano Particolareggiato

Nelle Tavole e nelle norme sono inseriti termini generali e specifici che individuano ed esplicano il linguaggio del Piano ed il campo di azione degli stessi.

Sono termini generali, come desunti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e dal vigente Regolamento Edilizio:

- ST - Superficie territoriale, così come definita all'art.13 del vigente R.E.C.
- SF - Superficie fondiaria, così come definita all'art.13 del vigente R.E.C.
- Sn - Superficie netta, così come definita dalle N.T.A. del P.R.G.
- Sa - Superficie Accessoria, così come definita dalle N.T.A. del P.R.G.
- H - Altezza massima, così come definita all'art.13 del vigente R.E.C. espressa in metri.
- I - Attività industriali e artigianali, per una quota pari al 70% della Sn limitatamente alle lavorazioni che siano compatibili con la residenza e comunque con esclusione di attività insalubri di prima classe ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità del 05.09.1994.
- T - Attività terziarie: individua le destinazioni d'uso terziarie relative al sub-sistema di riferimento P4, così come definite dalle N.T.A. del P.R.G. vigente:
  "*Tc- strutture commerciali per la vendita all'ingrosso con possibilità di esercitare anche la vendita al dettaglio dei prodotti elencati all'art.14 del Regolamento Regionale n. 1 del 2 marzo 2015 (Tc), strutture per mostre o esposizioni (Tc), pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari.*"
  "*Tr- alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi.*"
  "*Tu- uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.*"
- S - Servizi e attrezzature relative al Sub-sistema di riferimento P4, così come definite dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.
- R - Residenze: individua la destinazione d'uso esclusiva a residenza.
- Spazi scoperti P-V - Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M).

<u>Ai sensi dell'art.4.2.2.7 delle N.T.A. del vigente P.R.G., sono inoltre consentiti esercizi di vicinato, medie strutture purchè previste in strutture autonome (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute ne P.T.C.).</u>

Sono termini specifici quelli usati nel Piano Particolareggiato per indicare le regole insediative, gli usi e il trattamento degli spazi aperti, meglio definiti nei successivi articoli.

Il numero dei piani indica il numero dei piani contenente Superficie utile netta così come specificato dal P.R.G. vigente.

L'altezza massima degli edifici viene indicata in maniera prescrittiva nella Tav.U.12.

Per tutti gli altri termini e per quanto non specificato si rimanda alla normativa del P.R.G. vigente e alle leggi nazionali e regionali.

<u>Le quantità di Sn (Superficie netta) stabilita su ciascun Lotto è indipendente dalla Superficie reale del Lotto medesimo.</u>

Art.5 Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

ELENCO DEGLI ELABORATI

Elaborati Descrittivi e Normativi

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
3	RELAZIONE AI SENSI DELL'ART.5, DELLA L.R. 14/2008
4	SCHEMA DI CONVENZIONE
5	STIMA ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
6	RELAZIONE GEOLOGICA
6.a	Allegata: Tav.1: Ubicazione Sondaggi
7	RELAZIONE IDRAULICA
8	RELAZIONE SULL'INVARIANZA E LA COMPATIBILITA' IDRAULICA
8.a	ASSEVERAZIONE SULLA COMPATIBILITA' IDRAULICA
9	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
10	VALUTAZIONE PRELIMINARE DI IMPATTO ACUSTICO E INTEGRAZIONE

Elaborati grafici dello Stato di Fatto (R)		Scala
R1	RILIEVO PLANOALTIMETRICO	1:500
R2	SEZIONI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	1:500
R3	INDAGINE FOTOGRAFICA	
R4	VINCOLI	1:1000
R5	PLANIMETRIE CATASTALI ED INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'	1:1000

Elaborati grafici del Progetto Urbanistico (U)			Scala
U.0	STRALCIO DEL COMPARTO IN DUE SUB-COMPARTI		1:500
U.1	PLANIMETRIA DESTINAZIONI DI ZONA E USI DEL SUOLO		1:500
U.1./a	ESTRATTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO		
	PLANIMETRIA DESTINAZIONI DI ZONA E USI DEL SUOLO		
	SEZIONI 2-2 FRONTALE, G-G TRASVERSALE		VARIE
U.2	SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO E PERTINENZE LOTTI EDIFICABILI		1:1000
U.3/a	VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI		
	SEZIONI SIGNIFICATIVE: A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F		1:200 1:1000
U.3/b	VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI		
	SEZIONI SIGNIFICATIVE: G-G, H-H, I-I, L-L, M-M, N-N		1:200 1:1000
U.4/a	RETE ACQUE BIANCHE	PLANIMETRIA E PARTICOLARI	1:500
U.4/b	PROFILI ACQUE BIANCHE E SEZIONI VASCA DI LAMINAZIONE		VARIE
U.5/a	RETE ACQUE NERE	PLANIMETRIA E PARTICOLARI	1:500
U.5/b	PROFILI ACQUE NERE		1:50-1:500
U.6/a	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	PLANIMETRIA	1:25 1:500
U.6/b	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	PARTICOLARI	VARIE
U.7/a	RETE ACQUEDOTTO	PLANIMETRIA E PARTICOLARI	1:500
U.7/b	RETE GAS METANO	PLANIMETRIA E PARTICOLARI	1:500
U.8	INTERVENTI SISTEMAZIONE FOSSO VALLATO PLANIMETRIA		1:1000
U.9	INTERVENTI SISTEMAZIONE FOSSO VALLATO SEZIONI TRASVERSALI		1:500
U.10	RETE TELEFONICA	PLANIMETRIA E PARTICOLARI	1:25 1:1000
U.11	RETE ENEL	PLANIMETRIA E PARTICOLARI	1:20 1:500
U.12	PLANIVOLUMETRICO		
	VISTE PROSPETTICHE SEZIONI TIPOLOGIE EDILIZIE		VARIE

Elaborati Progetto del Verde (V)		Scala
V.R.	RELAZIONE TECNICA	
V.1	RILIEVO DELLA VEGETAZIONE ESISTENTE	1:2000 1:500
V.2	PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI PREVISTI SULLE SPECIE ARBOREE RILEVATE	1:2000 1:500
V.3	PUNTI DI SCATTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	1:2000
V.4	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	1:1000 1:2000
V.5	PROGETTO DI DETTAGLIO DELLE SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE	1:500 1:2000

Art.6 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato

Ai fini della regolamentazione del presente Piano:

Hanno valore prescrittivo:

6a) Individuazione dei comparti urbanistici: la delimitazione dei comparti funzionali all'interno del Piano Particolareggiato indicata nelle tavole grafiche è prescrittiva, a meno che non venga realizzato un intervento unitario. Il perimetro del Piano Particolareggiato ha valore prescrittivo fatte salve le precisazioni necessarie al fine di allineare i confini rappresentati con quelli effettivamente presenti in sito.

6b) **Tav.R4 - VINCOLI**:
Nella tavola R4 sono indicati i vincoli nazionali e geologici.

6c) **Tav.U.1 - PLANIMETRIA DESTINAZIONI DI ZONA E USO DEL SUOLO**:
La quantità totale di superfici pubbliche o di uso pubblico, contenuta nella scheda di cui all'Art.15 tabella 4 e tabelle elaborato U.1, è intesa come quantità minima da garantire. Le superfici riferite agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, 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, fermo restando le quantità minime di superfici a standard previste ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 34/1992, garantendo comunque la quantità complessiva prevista.
Sono ammesse all'interno degli spazi pubblici destinati a verde e parcheggi gli impianti tecnologici relativi alle opere di urbanizzazione per cabine Enel, rete gas, ecc… .

Le aree di pertinenza dei singoli lotti edificabili non sono modificabili né quantitativamente né morfologicamente, fatta eccezione per spostamenti degli accessi carrabili dovuti alla progettazione esecutiva dei fabbricati e delle opere pubbliche di urbanizzazione.

E' vincolante il progetto del suolo nelle modalità indicate dall'art.7.

6d) **Tav.U.2 - SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO PERTINENZE DEI LOTTI EDIFICABILI:**

- La delimitazione del perimetro di intervento del Piano Particolareggiato.

- L'area di pertinenza dei lotti edificabili di cui alla Tav.U.2.

- I limiti di massimo ingombro (sedime fuori terra ed interrato) all'interno dei lotti edificabili, ovvero le distanze dai confini di zona e proprietà di cui alla Tav.U.2.

- L'indicazione del numero massimo dei piani per ciascun lotto.

- Le quote di calpestio del primo solaio, le quote altimetriche delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni esterne dei fabbricati all'interno di ciascun lotto di cui alla Tav.U.2. Relativamente alle quote di calpestio del primo solaio, alle quote altimetriche delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni esterne dei fabbricati all'interno di ciascun lotto è ammessa una tolleranza contenuta in più o in meno di cm.40.

- Negli edifici industriali, artigianali, magazzini e depositi, l'altezza dell'interpiano tipo, nel caso di realizzazione di un solo piano, è fissata in ml.7,00 (imposta della trave di copertura o del solaio o del carro ponte), Art.2.2.3.3 N.T.A. del vigente P.R.G. e Schemi Tav.U.12). Le altezze indicate potranno comunque essere modificate, per specifiche esigenze produttive, manifestate attraverso la preventiva presentazione di layout produttivo aziendale.

- Nel caso di edifici con più livelli, l'altezza dell'interpiano tipo è fissata in ml.5,50 massimo per il piano terra e a ml.4,50 massimo per i piani superiori (Art.2.2.3.3. delle N.T.A. del vigente P.R.G. e Schemi Tav.U.12).

- Sono "vincolanti" le destinazioni I) e T) come indicate nella tavola U.2, nella Tabella 2 dati di P.P. e così come descritte nell'art.4 delle presenti N.T.A.

- I parametri relativi ai singoli comparti contenuti nella tabella 2, dati di Piano, di cui al precedente art.3 sono vincolanti.

- I dati inseriti nelle tabelle allegate alle tavole e alle presenti norme vanno così interpretati:
  - la Sn (Superficie netta), il sedime dei fabbricati, sia come ingombro fuori terra che interrato, il numero dei piani e le altezze degli edifici sono da considerarsi come valori di massimo consentito.
  - le superfici per standard, sono da considerarsi dei valori di minimo prescritto.

6e) **Tav.U.3/a - VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI, SEZIONI SIGNIFICATIVE:**

- Nei parcheggi pubblici, almeno il 50% degli stalli, saranno previsti semipermeabili mentre la sede stradale potrà essere in asfalto.
- Sono oltre "vincolanti" gli artt. 4, 7, 8, 11, 14, 15, 16, 17 delle presenti N.T.A.

6f) Al fine di armonizzare per quanto possibile gli edifici con il contesto urbanizzato e con quello naturale circostante, andranno osservati gli indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio contenuti nel P.T.C., ed in particolare quelli relativi all'uso di specifiche colorazioni per le pareti, che dovranno essere tinteggiate con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere.
Anche per le coperture andranno utilizzati materiali con finitura cromatica di colore bruno scuro (vedi allegato campionatura colori).

6g) La realizzazione della Rete "**Duale**" di distribuzione idrica delle acque di raccolta all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio, conformemente a specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, in accordo con Marche Multiservizi in base ai loro programmi.

6h) Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti e/o soggetti gestori dei servizi, riferibili alla fase attuativa, rilasciati nell'ambito della Conferenza dei Servizi ed allegati al verbale della seduta del 05.09.2019, di cui alla Determinazione Dirigenziale n.2813 del 18.10.2019 di seguito elencati:

- REGIONE MARCHE –Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio –P.F.: Tutela del Territorio di Pesaro-Urbino –Sede di Pesaro (allegato 02);
- MARCHE MULTISERVIZI S.p.a. (allegato 03);
- A.R.P.A.M. –Dipartimento Provinciale di Pesaro (allegati 04 e 05);
- COMUNE DI PESARO –Servizio Nuove Opere e Viabilità –U.O. Viabilità (allegato 11);

- COMUNE DI PESARO –Servizio Manutenzioni –U.O. Strade, che di seguito sinteticamente si riportano:
  . relativamente al tratto tombinato dello scolmatore in progetto, prevedere ulteriori due pozzetti di ispezione, per facilitare la pulizia e la manutenzione del manufatto prefabbricato;
  . relativamente alla vasca di laminazione, il collegamento di questa alla rete delle acque bianche in progetto dovrà essere realizzato in maniera tale da favorirne l'imbocco e lo sbocco della fognatura;
  . dovranno essere risolte le problematiche inerenti all'allaccio delle fognature esistenti.

6i) Con la realizzazione della vasca di laminazione di progetto delle OO.UU. viene già soddisfatta la verifica dell'invarianza idraulica per i singoli lotti edificabili.

Hanno valore **indicativo**:

Le tipologie edilizie attribuite ai vari usi e le recinzioni dei lotti.
La disposizione degli stalli nei parcheggi pubblici.
La posizione, la dimensione e il numero di ingressi ai lotti.
La posizione e dimensione delle piazzole di sosta per gli autobus.

Titolo II - Il progetto di suolo

Art.7 Disposizioni generali

Il progetto di suolo definisce ed individua gli usi, le sistemazioni ed il trattamento degli spazi aperti.
Il progetto di suolo è esplicato nella Tav. U.1 del Piano Particolareggiato.

Potranno essere apportate modifiche geometriche e costitutive del 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, nelle quantità e modalità indicate nell'art.6.

Art.8 Usi degli spazi aperti

Gli usi consentiti per gli spazi aperti sono quelli individuati nella Tav. U.1 del Piano Particolareggiato.
Essi comprendono:

8a) **Usi per utenza pedonale e/o ciclabile:**
- Marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali

8b) **Usi per utenza automobilistica:**
- Strade
- Parcheggi

8c) **Aree destinate a verde pubblico:**
- Aree a verde pubblico (Vg)
- Fascia ripariale

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89, saranno individuati in fase di richiesta di Permesso di Costruire e potranno essere ricavati nell'area di pertinenza dell'edificio oppure anche interrati.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire dovranno essere individuati altresì all'interno di ogni singolo Lotto, i parcheggi privati di uso pubblico in funzione dell'uso (sia fuori terra che interrati).

Per quanto riguarda le zone con destinazione a verde pubblico/barriera vegetale si dovrà fare riferimento alla relazione specifica e alle tavole grafiche di progetto del verde (dalla Tav.V.1 alla Tav.V.5).

La suddivisione tra spazi pubblici e privati di uso pubblico sarà precisata in sede di convenzione.

Nella Tav.U.1 di Piano Particolareggiato è individuata una fascia di verde privato della larghezza di ml.3,00 per la quale valgono le seguenti prescrizioni: l'area dovrà essere permeabile e piantumata con specie arbustive.

Titolo III - Destinazioni d'uso e regole insediative

Art.9 Disposizioni generali

Le destinazioni d'uso e le regole insediative definiscono ed individuano le funzioni ammesse e consentite, il rapporto fra gli edifici e degli edifici con il suolo, il numero dei piani, l'altezza massima, la quota di imposta dell'area di pertinenza degli edifici, l'ingombro massimo di sedime dei piani fuori terra.

Le prescrizioni per le destinazioni d'uso e le regole insediative sono inserite nella Tav.U.1 - U.2 del presente Piano Particolareggiato.

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1^ classe.

Art.10 Destinazioni d'uso degli edifici e quantità edificatorie ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse per l'edificato sono di tipo Terziario e Industriale con le quantità edificatorie indicate nella Tav.U.1 e le articolazioni precisate dall'art.4 delle presenti norme.

Art.11 Regole insediative

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 o con gli altri edifici.

Le regole insediative, indicate nelle Tavv. U.1-U.2-U.3/a-U.3/b individuano e definiscono i seguenti elementi:

- Sagoma di massimo ingombro: individua il perimetro massimo di sedime in cui può svilupparsi l'edificio fuori terra.
- Area di pertinenza dell'edificio o superficie fondiaria: indica l'area privata destinata alla pertinenza dell'edificio.
- Numero massimo dei piani: indica il numero massimo dei piani utili realizzabili in ciascun edificio o parte di esso ricadente all'interno di ogni singolo lotto di pertinenza. Sono sempre ammessi piani interrati o seminterrati.
- Dimensione verticale massima dei fabbricati: nella Tav.U.12 sono individuati il numero massimo dei piani utili realizzabili in ciascun edificio e le relative altezze massime.
- Distanze: la Tav.U.2 indica le distanze minime su cui si devono attestare i singoli edifici. Tra pareti finestrate è prescritta una distanza minima pari a ml.10,00.
- Imposta del 1° solaio: indica la quota di imposta del 1° solaio fuori terra, come indicato alle Tavv.U.1-U.2 e determina il dislivello tra quest'ultimo e il marciapiede fronteggiante ciascun edificio. Tale quota è indicativa e può essere variata in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dell'ordine di cm.40, con conseguente possibilità di traslare l'altezza massima e le sagome di massimo ingombro individuate negli elaborati del Piano Particolareggiato.
- Piani interrati e/o seminterrati: dovranno essere realizzati all'interno delle superfici di pertinenza di ciascun edificio. La quantità di permeabilità del terreno viene garantita a livello di Piano Particolareggiato dalle aree previste a verde.
- Recinzioni: le aree a verde privato e condominiale potranno essere tra loro delimitate con muretti di altezza massima pari a cm.30 e sovrastante recinzione con siepe sempreverde pose in adiacenza.
- Verde pubblico: le aree destinate a verde pubblico dovranno essere sistemate seguendo lo schema contenuto nelle Tavole di progetto del verde (V).

- Parcheggi pubblici: le aree destinate a parcheggi pubblici dovranno essere opportunamente piantumate per l'ombreggiamento. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con pavimentazione impermeabile o semimpermeabile così come indicato all'art.6d.
- Viabilità carrabile: le aree indicate nel piano quale viabilità pubblica potranno subire lievi variazioni nel loro tracciato in sede di progettazione esecutiva. Ciò in relazione ad una migliore funzionalità delle stesse e dei loro recapiti. Saranno realizzate in asfalto, ma potranno anche essere pavimentate con altro materiale in particolare in corrispondenza della piazza a fronte dell'edificio con destinazione a Terziario.
- Percorsi pedonali: i percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine e devono avere una sezione variabile con larghezza minima di ml.1,50. I percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. Il terreno di superficie degli stessi va stabilizzato e pavimentato. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti di illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, punti di raccolta rifiuti/isole ecologiche) non devono occupare il percorso pedonale. La superficie dei percorsi pedonali deve essere antisdrucciolo, regolare e compatta. Lungo tutti i percorsi pedonali deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica. La pendenza longitudinale dei percorsi non deve superare di norma il 5%, ove ciò non sia possibile, sono ammesse per le rampe pendenze superiori, purché realizzate in conformità a quanto previsto al punto 8.1.11 del D.M. 14.06.1989 n.236. Per pendenze del 5% è necessario prevedere un ripiano orizzontale di sosta, di profondità almeno pari a ml.1,50, ogni ml.15,00 di lunghezza del percorso; per pendenze superiori tale lunghezza deve proporzionalmente ridursi fino alla misura di ml.10,00 per una pendenza dell'8%. La pendenza trasversale massima ammissibile è del 1%.
- Percorsi ciclo-pedonali: in corrispondenza della rotatoria è previsto un anello con pista ciclabile della larghezza di ml.2,90 e marciapiede di ml.1,00, per una larghezza totale di ml.3,90. Le pavimentazioni consentite sono le stesse previste per i percorsi pedonali. Le canalette laterali potranno essere in calcestruzzo, pietra locale, acciottolato, laterizi pieni o erbosi. Le piste ciclabili possono essere realizzate anche in terra battuta con cordolo di delimitazione della stessa pista. Lungo tutti i percorsi ciclabili deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica. Le rampe dovranno avere caratteristiche conformi alla normative vigenti. I materiali consentiti per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali sono gli stessi previsti per i percorsi ciclabili.
- Carreggiata: al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche le carreggiate stradali devono avere una pendenza trasversale pari a 2%. I materiali di pavimentazione delle carreggiate automobilistiche sono di norma l'asfalto, il cemento bituminoso, o il conglomerato cementizio. Tutte le strade di nuova costruzione avranno una sezione di carreggiata pari a ml.9,00 e marciapiedi di ml.1,50 su entrambi i lati.
- L'anello stradale della rotatoria: avrà sezione pari a ml.7,00 e diametro esterno pari a ml.50,00.
- Aree di pertinenza privata: nelle aree di pertinenza è consentita la pavimentazione della superficie a meno di una percentuale del 10% della superficie fondiaria che deve essere lasciata permeabile. Nelle aree libere si suggerisce 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.
- Aree permeabili, semipermeabili e impermeabili:
  Le aree permeabili sono superfici che assorbono almeno il 70% delle acque meteoriche senza necessità che esse siano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.
  Le aree semipermeabili sono superfici pavimentate che assorbono almeno il 50% delle acque meteoriche senza necessità che esse siano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.
  Le aree impermeabili sono superfici pavimentate che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche.
- E' vietato l'insediamento di attività lavorative al piano seminterrato e interrato.
- Sono consentite lavorazioni compatibili con il terziario ed eventuali residenze vicine, dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore e quindi con il divieto assoluto di

all'insediamento di lavorazioni o attività che utilizzano sostanze, prodotti o materiali inserite nell'elenco delle industrie insalubri di cui al Decreto 5/9/1994. Si ricorda che le attività nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe di cui al Decreto 5/9/1994 devono essere collocate ad una distanza di almeno 200 ml. dalle residenze.
- La superficie finestrata (apribile e non) dei singoli laboratori sia uniformemente distribuita in tutto l'ambiente lavorativo (pareti e coperture).
- All'interno del Piano Particolareggiato non è possibile localizzare impianti soggetti a "Verifica di Impatto Ambientale o a VIA".

Titolo IV - Norme per gli interventi edilizi

Art.12 Murature, tamponamenti

In termini generali, i tamponamenti perimetrali esterni e le coperture dovranno rispettare le indicazioni e caratteristiche contenute nel Decreto Legislativo n.311 del 29.12.2006, recante norme per il rendimento dei consumi energetici nell'edilizia.

Art.13 Coperture e solai

La capacità portante dei solai di copertura deve essere idonea a sopportare il carico di eventuali parcheggi, apparecchiature per impianti fotovoltaici o altre tecnologie nonché eventuali tetti verdi.

Art.14 Illuminazione pubblica

Nella progettazione e realizzazione dell'illuminazione pubblica si deve limitare e tenere sotto controllo il flusso luminoso diretto verso l'alto, al fine di ridurre la non compatibilità con l'osservazione astronomica e la visibilità del cielo notturno, nei limiti dell'attuale sviluppo tecnologico, del contenimento dei consumi energetici e, in generale del rapporto costi/benefici.

Le caratteristiche dell'impianto di illuminazione pubblica devono essere conformi alla L.R. n.10 del 07.07.2002 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 dispersine 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.

Si consiglia l'uso di lampioni con alimentazione fotovoltaica ove possibile, negli svincoli e rotatorie si potranno prevedere lampioni con alimentazione fotovoltaica al fine di fungere anche da illuminazione di emergenza in caso di black-out.

Titolo V - Gli standard

Art.15 Aree pubbliche o di uso pubblico

Le aree a standard si dividono in aree pubbliche e ad uso pubblico.

Le prime sono le superfici che devono essere cedute al Comune con le destinazioni fissate dalle normative di riferimento (D.M. 1444/1968 e L.R. 34/1992 e successive integrazioni e modificazioni).

Le aree pubbliche saranno interamente cedute all'Amministrazione Comunale e la gestione e manutenzione sarà regolata dalla convenzione urbanistica: la realizzazione e sistemazione di tali aree sarà oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seconde corrispondono alle aree che possono rimanere di proprietà privata ma alle quali deve essere consentita l'accessibilità pubblica, da sottoporre a servitù.

La convenzione urbanistica regolerà la gestione e manutenzione delle suddette aree, l'Amministrazione Comunale in sede di stipula si può riservare la possibilità di acquisire anche quelle di uso pubblico.

Il P.R.G. prescrive standard minimi di parcheggi e verde pubblico:

Tabella 3

PARCHEGGI PUBBLICI PP	VERDE PUBBLICO VG	PRATO	STRADE
9.021	12.980	2.827	13.694

Verde pubblico mq. 12.980
Parcheggi pubblici mq. 9.021
Totale standard di P.R.G. mq. 22.001

Il Piano Particolareggiato è conforme alle previsioni prescritte:

Tabella 4

PARCHEGGI PUBBLICI PP	VERDE PUBBLICO VG	STRADE (marciapiedi, pista ciclab. strade)
9.021	14.535	15.533

Verde pubblico mq. 14.535
Parcheggi pubblici mq. 9.021
Totale standard di progetto mq. 23.556 > mq. 22.001

Per quanto riguarda i parcheggi privati di uso pubblico il Piano Particolareggiato ha verificato per le attività industriali e artigianali (I) mq.30/100 di Sn, mentre per le attività terziarie (T) mq.100/100 di Sn; oltre il suddetto limite i parcheggi prestazionali di cui agli Artt.2.3.3.4 – 2.3.3.6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente dovranno essere reperiti all'interno dei lotti.

Titolo VI - Disposizioni procedurali relative all'attuazione del Piano Particolareggiato

Art.16 Attuazione del Piano

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato non avverrà previa costituzione di consorzio in quanto la ditta proprietaria delle aree è unica.

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato avverrà attraverso la stipula di apposita convenzione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve avvenire prima della realizzazione dei fabbricati secondo un crono programma allegato al progetto esecutivo delle suddette opere e previa stipula di una Convenzione relativamente alla realizzazione e gestione delle opere di urbanizzazione stesse.
Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire avverrà dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione stabilite nel crono-programma di cui sopra con attestazione di regolare esecuzione del Direttore dei Lavori.

La stipula da parte della Ditta Lottizzante di polizza/e fideiussoria/e a garanzia della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato, permette la realizzazione contemporanea delle opere di urbanizzazione e degli edifici.

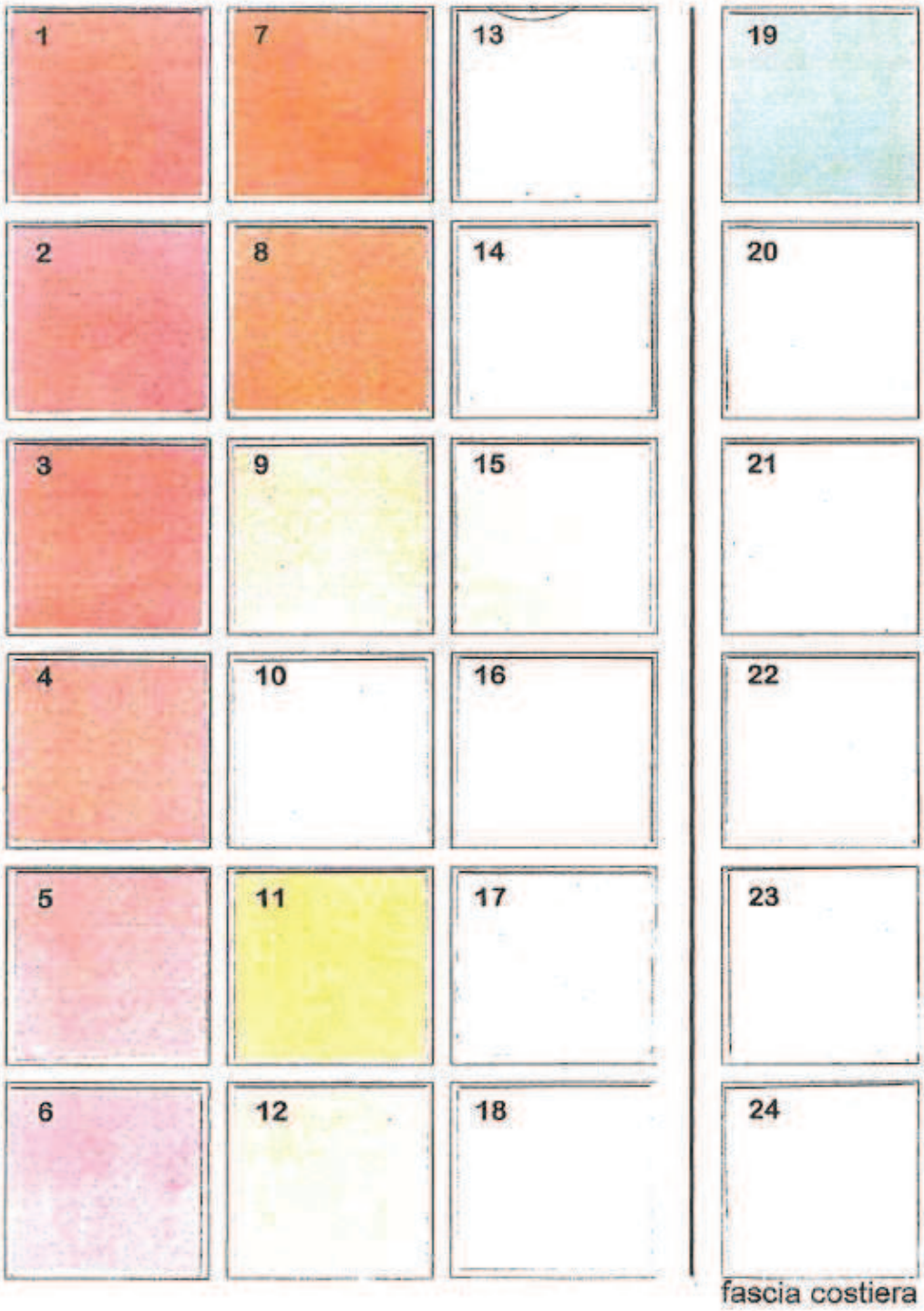
Art.17 Contenuti della Convenzione

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

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- Le specifiche tecniche delle opere di cui sopra secondo quando definito nei progetti esecutivi;
- Le scadenze entro cui le stesse dovranno essere soggetto a collaudo da parte dei competenti uffici comunali;
- La cessione della potenzialità edificatoria delle aree di proprietà del Comune;
- Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale e quelle da vincolare ad uso pubblico;
- La disciplina per il controllo, direzione lavori, contabilità e collaudi delle opere di urbanizzazione;
- La quantità delle aree per standard pubblici;
- Il valore degli scomputi ed i pagamenti;
- La gestione degli spazi pubblici e di uso pubblico;
- Le garanzie finanziarie per il completo adempimento degli obblighi di convenzione.

Art.18 Strumento urbanistico generale

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

Pesaro, 06.11.2019 Arch.Mariani Paolo

Allegato
CAMPIONATURA COLORI