

AMBITO EX U.M.I. 8.7.2. VECCHIA COOP – VIA GIOLITTI

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

TITOLO II DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 8 Attuazione del Piano
- 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 PPAE "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 Dotazione aggiuntiva extra standard - Plusvalore
- Art. 16 Requisiti generali
- Art. 17 Isole ecologiche
- Art. 18 Opere fognarie
- Art. 19 Illuminazione pubblica

TITOLO IV DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E REGOLE INSEDIATIVE

- Art. 20 Destinazione d'uso degli edifici
- Art. 21 Regole insediative
- Art. 22 Tipologie edilizie e taglio degli alloggi

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

- Art. 23 Disposizioni generali
- Art. 24 Usi degli spazi aperti
- Art. 25 Destinazione d'uso e trattamento del suolo degli spazi aperti
- Art. 26 Aree pubbliche e di uso pubblico
- Art. 27 Validità del Piano
- Art. 28 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 dell'area sita in via Giolitti ricadente, ai sensi del PRG vigente, in Zona Omogenea B, Subsistema R3, schema direttore 8, intervento di trasformazione urbana 8.7, U.M.I. 8.7.2, modalità d'attuazione PA, oltre a piccole porzioni esterne alla U.M.I. 8.7.2 di proprietà dei soggetti richiedenti. L'ambito specifico in questione è denominato "AMBITO EX U.M.I. 8.7.2. VECCHIA COOP – VIA GIOLITTI" ed è individuato e perimetrato negli elaborati grafici di inquadramento urbanistico/estratto catastale di cui alla Tav. "A01". Nella medesima tavola è riportata l'individuazione dell'assetto proprietario, mappali e superfici 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 ne 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 della cartografia catastale e del rilievo riportati nelle Tavv. "A01 e A02"

Conformemente a quanto previsto dall'art. 3 della L.R. Marche 22/2011 il piano è stato redatto sulla base delle previsioni delle volumetrie esistenti come meglio esplicitato negli elaborati Tav. "A02" .

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

TAB. A AMBITO EX U.M.I. 8.7.2. VECCHIA COOP – VIA GIOLITTI DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale Ambito	Mq 7922
Superficie Fondiaria	Mq 3812
Superficie Netta dest. d'uso R	Mq 2885
Superficie Netta dest. d'uso T	Mq 1000
N. Piani	8
Aree demaniali/comunali	Mq 323
Viabilità	Mq 485
Aree a Standard	Mq 3625
Parcheggi (Pp)	Mq 1969
Verde a Giardino (Vg)	Mq 625
Piazze e percorsi (Pz)	Mq 1031
Volumetria massima	Mc 14742

in sede di presentazione del progetto edilizio le capacità edificatorie previste da piano in oggetto, dovranno essere riferite ai parametri di Sup. Lorda (SL), Superficie accessoria (SA), Volume ed altezze espresse così come definite dall'atto di recepimento delle nuove definizioni introdotte dall'Accordo Stato Regioni e dalla L.R. n.8/2018 e previsti dal nuovo art.2.2.3.7 di conversione degli indici di PRG di cui alla Variante approvata con Delibera di C.C. n. 89/2018.

Art. 4 Regimi di vincolo nell'area.

L'area interna al comparto, come indicato nell'elaborato di piano "VINCOLI PRESENTI SULL'AREA", risulta assoggettata ai seguenti vincoli:

- *Geologici* AMPLIFICAZIONE SISMICA MEDIA E VULNERABILITA' 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;
- H Altezza massima degli edifici, espressa in numero di piani, alle modalità stabilite dalle NTA del PRG vigente;
- 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;
- 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

Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

Nome del file allegato	Descrizione
A01_T01_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	A 01 – Inquadramento generale
A02_T02_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	A 02 – Stato di fatto
A03_T03_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	A 03 – Progetto
A04_T04_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	A 04 – Reti urbanizzazioni
A05_T05_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	A 05 – Render
A06_T06_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	A 06 – Relazione tecnica
A07_T07_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	Relazione di sostenibilità ambientale (art. 5 della L. R. Marche 18/2008)
A08_T08_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA	Norme tecniche di attuazione

COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	
A09_T09_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	Schema di convenzione
A10_T10_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	Studio geologico – Indagine Geologica e rilevazione geotecnica
A11_T11_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	Relazione di compatibilità idraulica – invarianza idraulica
A12_T12_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	Relazione previsionale del clima acustico
A13_T13_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	Studio di fattibilità ai sensi dell’art. 14 del D.P.R. 207/2010
A14_T14_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	Progetto colturale gestionale del verde pubblico
A15_T15_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	Asseverazione volume
A16_T16_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	Dichiarazione vincoli
A17_T17_PORU2014_AMB. EX U.M.I. 8.7.2 VECCHIA COOP-VIA GIOLITTI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m	Asseverazione sulla compatibilità idraulica

In caso di contrasto fra i vari elaborati di Piano, prevarrà quanto indicato nelle NTA del Piano, 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 si rimanda alla normativa del PRG vigente e alle leggi Regionali e Nazionali.

Art. 7 Valore prescrittivo e indicativo degli elaborati 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 nelle tavv.”A02 e A03” è prescrittiva.

2) Parametri urbanistici: i parametri relativi 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 fondiarie, superfici nette (Sn) le sagome di massimo ingombro nonché il numero di piani degli edifici - indicate nella tav.” A03” - sono da considerarsi dei valori massimi per i singoli lotti. Le sporgenze dalla sagoma dell’edificio (balconi, cornicioni ecc.) non dovranno insistere sugli spazi pubblici. 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.

E’ prescrittivo anche il valore di volumetria massima realizzabile indicato nella tabella A dell’art.3.

4) Gli assi viari carrabile principali di cui alla tav. “A03” relativamente all’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. 25 delle presenti NTA.

5) Le quote d’imposta delle strade e dei fabbricati potranno subire in fase esecutiva variazioni massime di 30 cm in più o meno rispetto a quelle indicate nei profili e sezioni della tavola “A03” ;

6) L’art. 15 *Dotazione aggiuntiva extra standard – Plusvalore*, limitatamente alla quota percentuale di Plusvalore individuata.

7) L’art. 20 *Destinazione d’uso degli edifici* delle presenti NTA.

8) L’art. 21 *Regole insediative* delle presenti NTA.

9) L'art. 22 *Tipologie edilizie e taglio degli alloggi* delle presenti NTA, limitatamente al taglio degli alloggi.

10) L'Art. 25 *Destinazione d'uso e trattamento degli spazi aperti* delle presenti NTA.

11) L'art. 27 Validità del piano

11) In fase di progettazione esecutiva è prescrittivo il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti competenti e dai gestori dei Servizi.

12) In fase attuativa dovranno essere previsti accorgimenti finalizzati al miglioramento della qualità ambientale in luogo della minore superficie permeabile realizzata rispetto alle percentuali stabilite dal prg.

13) In fase di progettazione esecutiva è prescrittivo il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti competenti e dai gestori dei Servizi. In particolare si riportano di seguito le prescrizioni di carattere esecutivo contenute nei pareri espressi dagli enti/servizi:

#### **Comune di Pesaro - Servizio Amministrazione e Risorse - U.O. Risorse Patrimoniali**

Premesso che i mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Pesaro al F.39

mapp.810/parte 437/ parte fanno parte del demanio stradale comunale e dato atto che trattasi di intervento interessante una potenzialità edificatoria di proprietà comunale, si esprime parere favorevole limitatamente a quanto di esclusiva competenza, fatti salvi i diritti di terzi; come di prassi sarà prodotto un parere di congruità in relazione alla valutazione sul corrispettivo stimato dal Servizio Pianificazione Urbanistica per l'eventuale cessione della suddetta capacità edificatoria, ove necessari e ove non diversamente disposto; si prescrive inoltre che le aree da cedere al Comune debbano essere frazionate e trasferite gratuitamente (con oneri a carico dei cedenti) libere da ogni eventuale vincolo e/o gravame e che ad ultimazione dei lavori, per l'aggiornamento delle mappe catastali, ci si accordi preventivamente con questo Ufficio; si prescrive inoltre che vengano acquisite, qualora interessate dall'intervento le particelle catastalmente di proprietà privata e adibite a strada (anche mediante cessione gratuita ai sensi della Legge 448/98 da attuarsi a cura dell'Ufficio scrivente) censite ai mapp. 416 – 417.

Gli atti/convenzioni che sanciscono l'uso pubblico delle aree private, con oneri a carico della parte cedente, devono esplicitamente riportare i termini di durata e quelli relativi agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse. Inoltre, le aree oggetto di servitù, dovranno essere frazionate al catasto terreni per un'opportuna trascrizione del diritto costituito presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Comune di Pesaro - Servizio Manutenzioni**

Si esprime parere favorevole alle seguenti prescrizioni:

1) Prima del rilascio dei permessi di costruire i richiedenti dovranno presentare a questo Servizio 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 alti planimetrico della rete fognaria con indicazione delle quote di partenza e d'innesto sulla fognatura esistente;

2) Prima dell'inizio dei lavori di allaccio alle fognature e posa chiusini d'ispezione, dovrà presentare a questo ufficio richiesta di manomissione stradale dove saranno indicate tutte le modalità di ripristino e la cauzione provvisoria.

#### **Comune di Pesaro - Servizio Edilizia Privata**

Per tutti gli interventi proposti, si rimanda alla presentazione del progetto edilizio la verifica delle quantità legittimate dal punto di vista urbanistico edilizio ed alle modalità di calcolo delle quantità edificatorie che dovranno essere riferite ai parametri di Sup. Lorda (SL), Superficie accessoria (SA), Volume ed altezze così come definite dall'atto di recepimento delle nuove definizioni introdotte dall'Accordo Stato Regioni e dalla L.R. n.8/2018 e previsti dal nuovo art. 2.2.3.7 di conversione degli indici di PRG di cui alla Variante approvata con Delibera di C.C. n. 89/2018.

#### **Comune di Pesaro – U.O. Viabilità**

parere favorevole a condizione che per gli aspetti di dettaglio legati alla viabilità i progettisti, prendano contatto con il Servizio per definire le soluzioni di tipo puntuale prima di proseguire con l'iter progettuale.

#### **A.S.U.R. Marche n. 1 – Pesaro**

in fase di cantiere adottare le migliori tecniche possibili per contenere quanto più possibile l'emissione acustica ambientale e l'emissione di polveri. Rispettare le fasce orarie secondo il regolamento comunale per eseguire i lavori.

#### **ENEL – Zona di Pesaro**

È presente una cabina di consegna MT OVS SPA -224 Kw in base alle potenze in gioco valutare se volturare in MT oppure prevedere la trasformazione con conseguente servitù cabina. Non ci sono linee BT esistenti su via Giolitti in prossimità dell'intervento.

#### **Marche Multiservizi S.P.A.**

Per le prescrizioni esecutive di Marche Multiservizi si rimanda al parere riportato come allegato 16 nel verbale della conferenza dei servizi del 23/07/2019 – rif. Determina 2238/2019

#### **Regione Marche – Servizio Tutela e Gestione e Assetto del territorio**

- Per la redazione della progettazione esecutiva delle opere strutturali andrà sviluppato uno studio geologico-geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, con eventuali prove in sito ed in laboratorio, secondo il D.M. 17 gennaio 2018 e relativa circolare applicativa. Andrà inoltre definita l'azione sismica di progetto, attraverso l'effetto della risposta sismica locale, da valutare mediante specifiche analisi eseguite con le modalità indicate al paragrafo 7.11.3 delle NTC 2018. In alternativa, qualora le condizioni stratigrafiche e le proprietà dei terreni siano chiaramente riconducibili alle categorie definite nella Tab. 3.2.II, si potrà far riferimento ad un approccio semplificato, basato sulla classificazione del sottosuolo in funzione dei valori della velocità di propagazione delle onde di taglio VS. Nel metodo semplificato, le categorie di sottosuolo vengono individuate in base alle condizioni stratigrafiche ed ai valori della velocità equivalente di propagazione delle onde di taglio VS eq, come dettato dalla normativa tecnica. Il progetto esecutivo degli interventi resta comunque subordinato all'osservanza degli adempimenti attinenti la pratica sismica, previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e art.94 bis della L. n. 55 del 14/06/2019.

- Si ritiene opportuno in fase esecutiva effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 17/01/2018. In base agli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, al fine di salvaguardare strutture ed infrastrutture limitrofe.

- Per le nuove strutture andranno comunque previste fondazioni adeguatamente attestata all'interno di uno strato competente.

- Si ricorda che in base ai *"Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali di cui all'art. 10, comma 4, della L.R. 22/2011"* approvati con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 (B.U.R. Marche n.19 del 17/02/2014), l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III degli stessi, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.

Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai suddetti criteri e relative Linee Guida, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.

Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

In accoglimento dell'osservazione della **Provincia di Pesaro e Urbino**, in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere prevista, compatibilmente con il progetto di zonizzazione del Piano, la predisposizione di adeguati elaborati progettuali di dettaglio che prendano in considerazione le seguenti prescrizioni:

- gli stalli destinati alla sosta degli autoveicoli dovranno avere una pavimentazione di tipo semipermeabile;

- nelle aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere previste alberature;

- ai margini della piazza in previsione dovrà essere prevista una cortina verde costituita da alberi (o altri elementi vegetali, siepi, arbusti, ecc.), in armonia con il previsto viale alberato di progetto lungo la via Giolitti, con il fine di connettere e separare tale area con il contesto esistente e di nuova previsione.

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. "A03";

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

### Art. 8 Attuazione del Piano

Il Piano relativo all'Ambito EX U.M.I. 8.7.2. VECCHIA COOP – VIA GIOLITTI 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 e gestione delle opere di urbanizzazione e delle opere di dotazione aggiuntiva individuate all'art. 15;

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di dotazione aggiuntiva 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:

- 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 e 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;
- 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 controllo, direzione lavori, contabilità e collaudo delle opere di dotazione aggiuntiva;
- 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. A03 e nella Tab A dell'art. 3 delle presenti NTA. La verifica degli standard urbanistici, ai sensi del D.M. 1444/68 e delle NTA di PRG, in relazione ai dati quantitativi ed alle destinazioni d'uso, è indicata nell'elaborato tavA03. 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

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;

#### Art. 15 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 € 211.820; tale importo è superiore al 40% del plusvalore attribuibile all'intervento privato che, sommato al 100% della quota di plusvalore attribuibile alla quota del Comune di Pesaro, raggiunge l'importo di € 82.582 da garantire come quota minima.

In relazione alla quota sopra citata, il Piano individua la seguente dotazione aggiuntiva extra standard: realizzazione per intero indipendentemente dall'importo lavori della rotatoria di raccordo fra le vie Peschiera, Giolitti e la nuova strada da via Giolitti a via Labriola.

La determinazione dettagliata del Plusvalore nonché la descrizione della dotazione aggiuntiva sono contenute nei seguenti elaborati di piano A03 e A06 e RELAZIONE TECNICA

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. 16 Requisiti generali

Le opere elencate agli articoli precedenti sono descritte in 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 di urbanizzazione.

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

#### Art. 17 Isole ecologiche

Gli eventuali spazi destinati alle isole ecologiche, dovranno essere individuati e formalmente progettati in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e comunque nel rispetto dell'art. 3.2.2.13 delle NTA di PRG. Le isole ecologiche potranno essere localizzate nell'ambito delle aree destinate alla viabilità carrabile, a parcheggio (Pp) a verde (Vg) 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. 18 Opere fognarie

Le opere fognarie risultano già individuate, quale progetto preliminare, negli elaborati di piano tav A04

#### Art. 19 – 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. Si potranno prevedere lampioni con alimentazione fotovoltaica.

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

#### Art. 20 Destinazioni d'uso degli edifici (vincolante)

La destinazione d'uso ammessa dal piano è R e T, così come stabilito dall'art. 2.2.2.1 delle NTA di PRG con la esclusione di :

- medie strutture inferiori
- medie strutture superiori
- sale da ballo

in quanto i parametri di parcheggio richiesti non sono garantiti nel piano.

#### Art. 21 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 individua nella tavola A03 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. A03; 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.

- 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 ovvero e la quota più elevata delle aree esterne adiacenti il lotto – marciapiede/parcheggi/verde/strada - non deve essere superiore cm 30;

- Piani interrati: il massimo ingombro dei piani interrati potrà occupare l'intera area di pertinenza del lotto fondiario, in deroga alle norme di Prg sulla percentuale di superficie permeabile da ricavare all'interno della superficie fondiaria.

- Distanze: Non sono contemplati fili fissi per l'attestazione degli edifici. Nella Tavola a03 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 (ambito) 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.

- 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. Per le tipologie edilizie non a schiera i parcheggi privati saranno organizzati come posti auto, evitando la suddivisione in box.

- 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.

Art. 22 Tipologie edilizie e taglio degli alloggi (vincolante)

Le tipologie edilizie, indicate nella Tav. A03, 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 (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).

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. 23 Disposizioni generali

Il progetto di suolo, esplicitato nell'elaborato di piano Tav.A03, 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. 24 Usi degli spazi aperti

Gli usi consentiti per gli spazi aperti pubblici e privati di uso pubblico sono quelli individuati nella Tav. A03 del Piano. 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 (Pp);
- c) verde (Vg)

Gli usi consentiti per gli spazi aperti privati comprendono:

- parcheggio
- verde
- piazze, slarghi, percorsi ciclabili e pedonali

Art. 25 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 nella Tav. A03, 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. A03 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 standard 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 standard 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 del tipo di fruibilità.

I percorsi ciclabili, percorsi pedonali, piazze e slarghi – identificati nella Tav. A03 come aree pavimentate – possono avere pavimentazione impermeabile o semipermeabile e dovrà essere antisdrucchiolo. I materiali relativi alle pavimentazioni dei percorsi/piazze riportate nella Tav. A03 sono puramente indicativi ed andranno definiti dettagliatamente in fase esecutiva con il progetto delle opere di urbanizzazione; il tracciato dei percorsi pedonali individuato nelle Tav. A03 è indicativo e pertanto in fase esecutiva può essere variato in relazione alla sistemazione unitaria del contesto.

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

#### 3- omesso

#### 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. A03, 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 inerbita ad eccezione dei parcheggi per disabili 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 inerbita o con i vuoti riempiti di ghiaia;

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;

#### Art. 26 Aree pubbliche e di uso pubblico

Le aree a standard di cui al D.M. 1444/68 sono aree pubbliche.

Le aree a standard minimo sopra citate 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. A03 individuano gli spazi pubblici; 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;

Per la porzione di piazza ricavata nella superficie fondiaria è prescritto l'uso pubblico; sono esclusi da questa prescrizione gli spazi destinati a rampe ed accessi al fabbricato, le aree identificate come "massimo ingombro fuori terra dei fabbricati".

Contestualmente alle cessioni al Comune delle aree interessate dal Piano verrà trasferita al Comune anche l'area esterna al Piano, individuata nell'elaborato di progetto "Tav. A03/Zonizzazione" per consentire la realizzazione del collegamento con via Labriola.

Art. 27 Validità del Piano - (vincolante)

La validità del presente Piano è stabilita in anni 10 (dieci) a partire dalla data di approvazione definitiva del PORU (atto d'indirizzo approvato con delibera di Consiglio comunale 118/2013) ;

Art. 28 Norme generali

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme valgono le NTA del PRG vigente e del Regolamento edilizio comunale vigente nonché la normativa Regionale di riferimento.