



**CAMANGI STUDIO TECNICO ASSOCIATO**

ARCH. ANDREA CAMANGI - GEOM. MAURIZIO CAMANGI

COLL. ARCH. ELISABETTA CAMANGI

VIA PORTA RIMINI, 2 - 61121, PESARO - T. 0721/31952

info@studiocamangi.it - www.camangiassociati.it

**P**ROGRAMMA  
**O**PERATIVO  
**R**IQUALIFICAZIONE  
**U**RBANA

AMBITO  
**VIA GAGARIN - VIA PAGANINI**

soggetti proponenti: di.ba. s.p.a. strada borgheria, 24 - 61121 pesaro  
day fin s.r.l. via zucconi, 40 - 41121 modena

**normativa tecnica di attuazione**

**NTA**

gennaio 2021

## **AMBITO VIA GAGARIN-VIA PAGANINI**

### 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

##### 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 Validità del Piano
- Art. 27 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 Gagarin ricadente, ai sensi del PRG vigente, nel Progetto Norma 8.5 – Parco del Caprilino – U.M.I. 8.5.1, attraverso il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria afferente alla U.M.I. 8.5.1 medesima, al fine di realizzare nuovi fabbricati commerciali e per attività direzionali in un'area più consona, situata in Via Paganini.

L'ambito specifico in questione è denominato "AMBITO VIA GAGARIN-VIA PAGANINI" ed è individuato e perimetrato negli elaborati grafici di inquadramento urbanistico/estratto catastale di cui alle Tavv. 02-03.

L'individuazione dell'assetto proprietario, mappali e superfici catastali è riportato nell'elaborato grafico Tav. 03 – Piano particellare.

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. 03-04-05.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 3 della L.R. Marche 22/2011 il piano è stato redatto sulla base delle previsioni del P.R.G. vigente, come meglio esplicitato nell'elaborato grafico Tav. 08 "Sup. nette - n. piani - distacchi - massimo ingombro" del Piano Attuativo.

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

TAB. A - AREA VIA GAGARIN VIA PAGANINI - DATI DI PROGETTO			
<b>Superficie territoriale (st)</b>		<b>43.891 mq</b> di cui 8750 mq Via Gagarin 35.141 mq Via Paganini	
<b>Superficie netta Totale (Sn) *</b>		<b>8000 mq</b>	
<b>Sa 15% Sn</b>			
<b>Superficie Fondiaria (Sf) totale Lotto 1T + Lotto 2T/S</b>		<b>23.555 mq</b> Via Paganini di cui 8.303 mq private ad uso pubblico	
<b>Aree private (Zona D P4p) Via Gagarin</b>		5.384 mq Via Gagarin	
<b>Aree pubbliche a Standard: TOTALE</b>		<b>14.358 mq</b> di cui 3.366 mq Via Gagarin 10.992 mq Via Paganini	
Piazze e Percorsi pedonali (Pz)		1.055 mq di cui 976 mq Via Gagarin 79 mq Via Paganini	
Verde pubblico (Vg)		8.227 mq di cui 2.390 mq Via Gagarin 5.837 mq Via Paganini	
Parcheggi Pubblici (Pp)		5.076 mq Via Paganini	
Viabilità		594 mq Via Paganini	
<b>LOTTO 1T</b>		<b>LOTTO 2T/S</b>	
Superficie Fondiaria (Sf)	10.672 mq	Superficie Fondiaria (Sf)	12.883 mq
di cui		di cui	
private ad uso pubblico	3.986 mq	private ad uso pubblico	4.317 mq
Superficie Netta massima	3.570 mq	Superficie Netta massima	4.430 mq
N. Piani	2		3
H. massima	9 mt	H. massima	11,50 mt
<b>Destinazione d'uso</b>	<b>TERZIARIO</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>TERZIARIO/S</b>

Superficie stralciata dalla U.M.I.8.5.1 - Parco del Caprilino	8.350 mq	*
Potenzialità edificatoria scorporata dalla U.M.I.8.5.1 - di cui	5.644 mq	
Superficie Netta - Terziario (T)	4.722 mq	
Superficie Netta - Strutture ricettive (Tr)	6 mq	
Superficie Netta - Residenziale (R)	899 mq	
Superficie Netta - Servizi Sportivi (Ss)	17 mq	
Potenzialità edificatoria oggetto di trasferimento:	<b>2.865 mq</b>	
Potenzialità edificatoria già presente in Via Paganini :	<b>5.135 mq</b>	

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 Tav. 02 – Inquadramento urbanistico, risulta assoggettata ai seguenti vincoli:

**AREA VIA GAGARIN:**

**Nazionali:**

- AVN10 - Legge 431/85 - Tutela fluviale (in parte)
- AVN15 - Fascia di rispetto ferroviaria (in parte)

**Geologici:**

- BVI02 - Vulnerabilità Idrogeologica Media
- BVG03 - Amplificazione Sismica Media
- BVG02 - Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico – fascia di rispetto
- BVE03 - PAI Marche - Aree con rischio di esondazione R3

**P.P.A.R. Geomorfologici:**

- CVP15 - Corsi d'acqua - ambito di tutela integrale
- CVP25 - Corsi d'acqua - ambito di tutela orientata (in parte)
- P.P.A.R. Storici:
- CVP21 - Sottosistemi territoriali - aree di eccezionale valore (in parte)

#### AREA VIA PAGANINI:

##### Geologici:

- BVI01 - Vulnerabilità Idrogeologica Bassa (in parte)
- BVI02 - Vulnerabilità Idrogeologica Media (in parte)
- BVG03 - Amplificazione Sismica Media
- BVG02 - Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico – fascia di rispetto (in parte)

### **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 dalle NTA del PRG vigente;
- H Altezza massima degli edifici, espressa in numero di piani, secondo le modalità stabilite dalle NTA del PRG vigente;
- T Terziario: individua la destinazione a terziario, così come stabilito dalle NTA del PRG vigente;
- S Servizi: ai sensi dell'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 P4 di appartenenza, dall'Art. 4.2.1.6. delle NTA del PRG.

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:

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
Manifestazione d'interesse	A00_MI_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A01_T.01 Inquadramento Territoriale scala 1:2000	A01_T01_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A02_T.02 Inquadramento urbanistico - scala 1:1000	A02_T02_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A03_T.03 Piano particellare - scala 1:1000	A03_T03_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A04_T.04 Rilievo Planoaltimetrico Via Gagarin - scala 1:500	A04_T04_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A05_T.05 Rilievo Planoaltimetrico Via Paganini - scala 1:500	A05_T05_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m

A06_T.06 Destinazioni d'uso - scala 1:1000	A06_T06_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A07_T.07 Trattamento degli spazi aperti - scala 1:1000	A07_T07_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A08_T.08 Superfici nette - n.piani - distacchi - massimo ingombro - scala 1:1000	A08_T08_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A09_T.09 OO.UU Profili di progetto - scala 1:500	A09_T09_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A10_T.010 OO.UU Illuminazione pubblica - scala 1:1000	A10_T10_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A11_T.11 OO.UU Rete idrica - scala 1:1000	A11_T11_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A12_T.12 OO.UU Rete Gas - scala 1:1000	A12_T12_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A13_T.13 OO.UU Rete Fognaria acqua bianche - nere - scala 1:1000	A13_T13_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A14_T.14 OO.UU Rete Enel - scala 1:1000	A14_T14_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A15_T.15 OO.UU Rete Telecom - scala 1:1000	A15_T15_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A16_T.16 OO.UU Rilievo del verde Via Gagarin - scala 1:500	A16_T16_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A17_T.17 OO.UU Rilievo del verde Via Paganini - scala 1:500	A17_T17_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A18_T.18 OO.UU Progetto del verde Via Gagarin - scala 1:500	A18_T18_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A19_T.19 OO.UU Progetto del verde Via Paganini - scala 1:500	A19_T19_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A20_T.20 Viabilità-Parcheggi- Scala 1:500	A20_T20_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A21_T.21 opere dotazione aggiuntiva- scala 1:500	A21_T21_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A22_T.22 Sviluppo edificatorio delle rimanenti proprietà inserite nella UMI 1.3.4 - Scala 1:500	A22_T22_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A23_T.23 Documentazione fotografica - Scala 1:500	A23_T23_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A24_T.24 Planivolumetrico e tipologie edilizie - Scala 1:500	A24_T24_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A25_T.25 Vasche di laminazione	A25_T25_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A26_Relazione tecnica illustrativa, integrata ai sensi dell'art. 5 della L.R. Marche 14/2008 – Piano finanziario;	A26_RTI_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A27 Norme tecniche di attuazione	A27_NTA_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A28 Schema di convenzione	A28_SC_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A29 Progetto gestionale-culturale del verde	A29_PGV_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A30 Studio di fattibilità opere di dotazione aggiuntiva	A30_SF_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A31_Relazione geologica	A31_RG_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A32_Relazione di compatibilità idraulica	A32_RCI_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A33_Relazione verifica invarianza idraulica	A33_RII_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A34_Relazione integrativa compatibilità idraulica	A34_RCI_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
C00_Asseverazioni	C00_AS_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
C01_Asseverazione compatibilità e inv. idraulica	C01_AS_PORU2014_VIAPAGANINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m

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. 02-03-04 è prescrittiva.
- 2) Parametri urbanistici: i parametri contenuti nella Tab. A del precedente art. 3 sono vincolanti. È 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 (Sf), le superfici nette (Sn), le sagome di massimo ingombro, il numero di piani degli edifici e l'altezza degli stessi - indicate nella tav. 08 - 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.

**4)** Gli assi viari carrabili principali, di cui alla tav. 08, 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 60 cm in più o meno rispetto a quelle indicate nei profili e sezioni della Tav. 09.

**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.

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

**11)** L'art. 26 Validità del piano.

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

**13)** Fermo restando la superficie di vendita attribuita ai singoli lotti (1-2) è comunque possibile trasferire parte della capacità edificatoria (SN) tra i lotti stessi con contestuale adeguamento dei lotti e delle superfici a parcheggio privato di uso pubblico necessari.

Si richiamano le prescrizioni riferibili alla fase attuativa contenute nei pareri espressi dagli enti nell'ambito della conferenza di servizi del 23/07/2019 di cui al verbale approvato con Determinazione n. 2238 del 13/08/2019:

- **Allegato 02 e 03**, Servizio Pianificazione Urbanistica – U.O. Risorse Patrimoniali;
- **Allegato 04**, Servizio Nuove Opere e Viabilità – U.O. Manutenzione;
- **Allegato 05**, Servizio Edilizia Privata;
- **Allegato 06**, Servizio Pianificazione Urbanistica – U.O. Viabilità “esprimendo parere favorevole sulla previsione del nuovo accesso, in dx da via Paganini, chiarendo comunque che la localizzazione e il dimensionamento esatto del nuovo accesso dovrà essere concordato nel dettaglio con il Servizio Viabilità del Comune di Pesaro, nella fase attuativa degli interventi (progetto delle OO.UU)”;
- **Allegato 07**, Regione Marche - servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio;
- **Allegato 09**, Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 6 – Pianificazione Territoriale – Urbanistica – Edilizia – Gestione Riserva Naturale Statale Gola del Furlo “a condizione che anche il parcheggio privato ad uso pubblico relativo al lotto 1T sia dotato di opportune alberature al fine di garantire un'adeguata ombreggiatura dello stesso e diminuire l'effetto di “Isola di calore” come risulta nell'allegato al presente verbale”;
- **Allegato 10**, A.S.U.R. Marche n.1;
- **Allegato 11**, Marche Multiservizi S.P.A.;
- **Allegato 12**, ENEL – Zona di Pesaro;
- **Allegato 13**, RFI - Rete Ferroviaria Italiana S.P.A. – Gruppo ferrovie dello Stato – Ancona.

#### **Verbale di conferenza del 17/12/2020:**

- in accoglimento dell'osservazione della Provincia di Pesaro e Urbino, in fase attuativa degli interventi dell'area di via Gagarin, compatibilmente con il progetto di zonizzazione del Piano, dovrà essere prevista l'integrazione dell'elaborato “T18 – Opere di urbanizzazione progetto del verde – via Gagarin” e dell'elaborato “PGV – Progetto gestionale-culturale del verde” con:

1) la messa a dimora di alberature all'interno del piazzale esistente con la finalità di ombreggiatura delle aree da destinare alla sosta degli autoveicoli e aumento della qualità

ecologica della zona e riduzione dell'impermeabilità del suolo;

2) il potenziamento del corridoio ecologico lungo il fosso Della Badia con una fascia a verde della stessa profondità di quella prevista a ridosso della pista ciclabile di nuova previsione che costeggia la ferrovia. L'impianto vegetazionale sopra citato dovrà essere tale da non ostacolare il libero deflusso delle acque, fatte comunque salve le distanze stabilite dal R.D. 523/1904 dai corsi d'acqua demaniali.

- in fase attuativa dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1) relativamente a tutti gli aspetti di dettaglio legati alla viabilità di Via Paganini, i progettisti in fase attuativa, dovranno prendere contatto con il Servizio Lavori Pubblici per definire le soluzioni di tipo puntuale prima di proseguire con l'iter progettuale; in particolare, si dovranno analizzare gli accessi ai singoli lotti, l'area di intersezione da via Paganini Nord e la conseguente segnaletica verticale ed orizzontale;

2) in fase attuativa dovrà essere richiesto il parere Arpam relativamente alla localizzazione della cabina Enel;

3) in merito al nuovo tratto di viabilità proposto per l'accesso dell'ambito da via Paganini, in fase attuativa dovrà essere richiesta l'autorizzazione dai sensi del R.D. 523/1904 relativamente al manufatto di attraversamento in previsione, congiuntamente a tutti gli altri interventi idraulici previsti per l'ambito in oggetto, (nuovo tracciato del corso d'acqua, attraversamenti e recapiti di sistemazione vecchio tracciato del fosso lungo via Paganini, in corrispondenza della viabilità in previsione).

#### **Elementi con valore indicativo:**

- gli accessi carrabili indicati nelle Tavv. 07-08-09;

- l'individuazione degli stalli nell'ambito delle superfici destinate a standard di parcheggio.

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

### **Art. 8 Attuazione del Piano**

Il Piano relativo all'Ambito Via Gagarin-Via Paganini si attua in un unico comparto edificatorio. I dati metrici del Piano sono individuati nella Tab. A del precedente 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 individuate agli artt. 14 e 15 delle presenti NTA.

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;
- i diritti edificatori relativi alle aree di Proprietà del Comune da cedere alle ditte promotrici del Programma Operativo di riqualificazione Urbana Ambito Via Paganini- Via Gagarin;
- 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. 06 – Destinazioni d'uso del suolo e nelle 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 nella sezione "calcolo standard" riportata nella manifestazione di interesse.

È 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;
- Rete idrica;
- Rete distribuzione del gas;
- Rete distribuzione energia elettrica;
- Rete telefonica e multimediale;
- Illuminazione pubblica.

Le opere di urbanizzazione comprendono la realizzazione del Fosso Scolmatore: nuovo assetto idraulico del fosso della strada dei Quartieri-Canale Vallato Albani, da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, limitatamente all'importo eccedente la quota extra standard di cui al successivo articolo.

#### **Art. 15** Dotazione aggiuntiva extra standard – Plusvalore

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 Plusvalore, da cedere gratuitamente al Comune, pari a € 152.503,04 corrispondente al 40% del Plusvalore totale generato dall'intervento.

In relazione alla quota sopra citata, il Piano prevede, quale modalità di corresponsione della stessa, la realizzazione di opere di dotazione aggiuntiva extra standard costituite, per la quota di competenza, dal nuovo assetto idraulico del fosso della strada dei Quartieri-Canale vallato Albani, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico Tav. 21 – Opere di dotazione aggiuntiva, di cui allo studio di fattibilità redatto ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 207/2010.

La determinazione dettagliata del Plusvalore nonché la descrizione della dotazione aggiuntiva sono contenute nella sezione: "Determinazione del plusvalore", riportata nella manifestazione d'interesse al Programma Operativo di Riqualificazione Urbana.

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, nell'elaborato di Piano Tav.13 – Rete fognaria acque bianche-nere, nonché nello studio idraulico allegato al Piano Particolareggiato.

#### **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 ad attività terziarie/servizi (T/S), così come definito dall'art. 2.2.2.1 delle NTA di PRG e come di seguito meglio precisato.

Sono ammesse anche le concentrazioni di medie strutture qualora previste dal PTC.

- **Fabbricati:** Nel lotto 1T è previsto un fabbricato destinato a terziario.

Nel lotto 2T/S sono previsti fabbricati destinati rispettivamente a terziario e/o servizi. Ai sensi dell'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 P4 di appartenenza, dall'Art. 4.2.1.6. delle NTA del PRG.

- **Flessibilità Superfici:** L'individuazione della superficie commerciale indicata negli elaborati grafici non è vincolante e potrà essere modificata in sede di presentazione di progetti edilizi, fatto salvo il rispetto dei parametri di parcheggio, dei settori merceologici e delle soluzioni progettuali che non dovranno configurarsi come concentrazione di medie strutture.

### 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 nelle Tavv. 07-08-09 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. 08; l'altezza massima dei singoli piani è quella stabilita dalle NTA del PRG vigente; in caso di edifici o porzione degli stessi realizzati ad un solo piano, l'altezza massima di interpiano è fissata a mt 8,50.

- **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, non deve essere superiore a 60 cm.

- **Piani interrati:** il massimo ingombro dei piani interrati potrà occupare l'intera area di pertinenza del lotto fondiario. 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 (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.

- **Sistemi di Captazione delle acque meteoriche.** Le acque meteoriche provenienti dai fabbricati e dalle aree impermeabili saranno raccolte in apposite cisterne localizzate nelle aree di pertinenza degli edifici, al fine di soddisfare i requisiti previsti dalla DGR n.53 del 27/01/2014 (invarianza idraulica), che verranno identificate e calcolate nei progetti esecutivi.

## 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 – Trattamento degli spazi aperti, 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. 07 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;
- 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 nella Tav. 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 del tipo di fruibilità.

I percorsi ciclabili, percorsi pedonali, piazze e slarghi – identificati 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. 07 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. 06-07 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- Verde pubblico (Vg)

Lo schema contenuto nelle Tav. 18 e Tav. 19 – Verde - progetto - e nella specifica relazione tecnica rispecchia quanto indicato dalla L.R. n.6 del 23.02.2005 e dal regolamento comunale del verde urbano; progetto 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 e del regolamento comunale sopracitato, in fase di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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

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 potranno essere impermeabili; la pavimentazione dei parcheggi, per le superfici corrispondenti agli stalli potrà essere del tipo semipermeabile con autobloccanti a griglia inerbita; il terreno di superficie dello stallo, impermeabile o semipermeabile, deve comunque essere trattato con materiale diverso dall'asfalto, tipo autobloccante o griglia inerbita;

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. 25 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 Tav. 06 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 Validità del Piano**

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. 27 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.