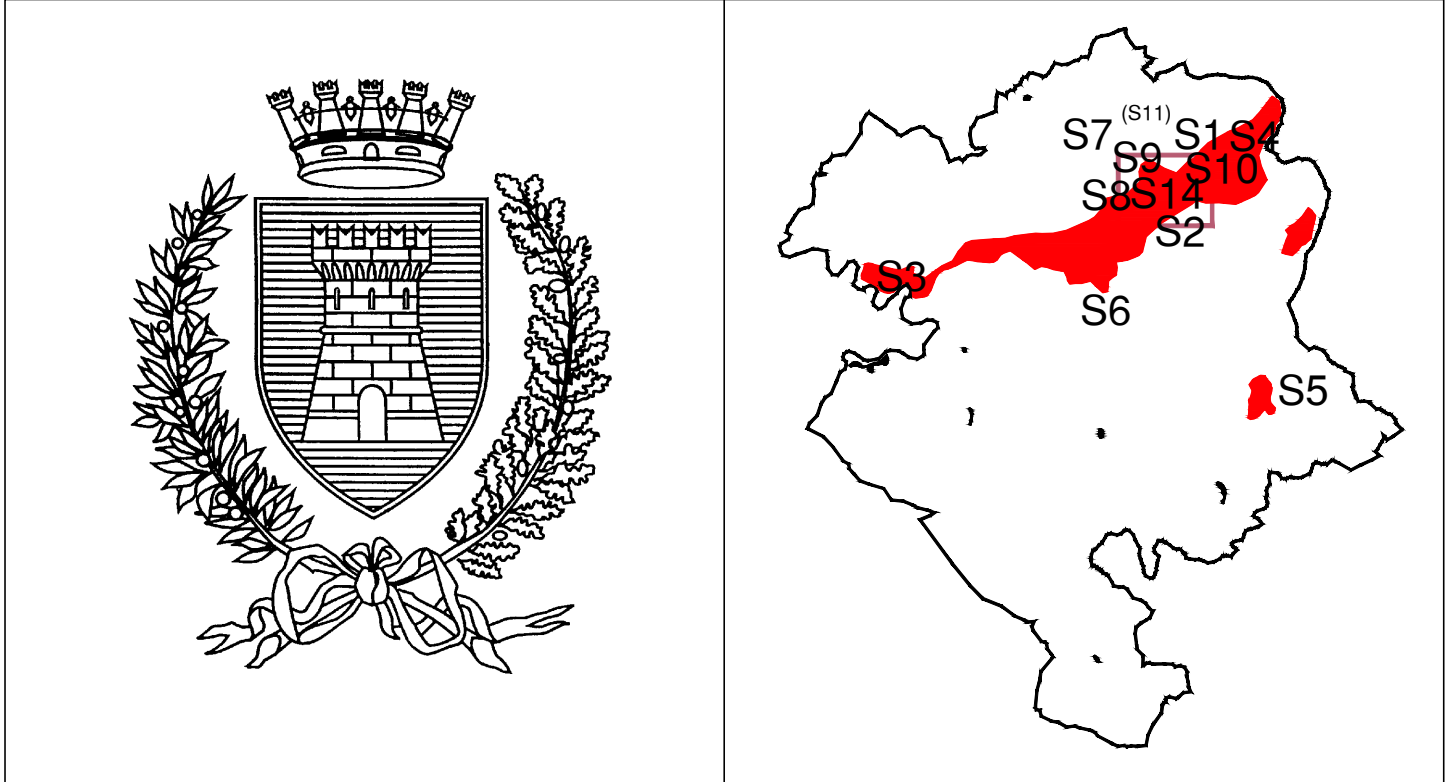


# COMUNE DI FOSSOMBRONE

## P.R.G. piano regolatore generale



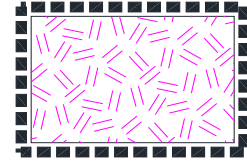
### VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Oggetto NTA – ART. 74 QUATER ZONA G3 TERZIARIA/RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	
Localita' S. MARTINO DEL PIANO	<b>Variante</b>
Progetto A. BUCCI ARCHITETTO FAENZA	Data Gennaio 2022  Scala ///

## **ARTICOLO VARIATO**

### **Art. 74 quater Zona G3 terziaria/residenziale di espansione**

*Nella zona terziaria/residenziale sono consentite destinazioni residenziali, commerciali e direzionali così come esplicitato nella specifica scheda S14; tra gli interventi contemplati riguardanti il fabbricato esistente all'interno dell'area si introduce la demolizione totale.*



*Le previsioni del P.R.G. si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto delle indicazioni progettuali della Scheda S.14.*

*La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, come pure sono soggette al disposto di tale articolo la suddivisione prevista dalla scheda progettuale S.14 dei singoli eventuali comparti edificatori previsti dalla scheda stessa.*

### **SCHEDA S14**

*L'attivazione del piano è subordinata a:*

- a. all'approvazione definitiva dell'accordo di programma da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e l'Amministrazione Provinciale per l'attuazione dell'intervento di adeguamento della viabilità comunale "S.C. 36 del Morgone" con la strada Provinciale S.P. 3 "Flaminia" con formazione nuovo adeguamento viario e nuova rotatoria nella stessa S.P.3 Flaminia ed in corrispondenza di Viale Entraigues, con riqualificazione funzionale area già zona M4;*
- b. assunzione dell'obbligo, corredato di idonee garanzie, da parte dei proprietari delle aree di trasformazione urbanistica zona G3 – in ordine all'effettiva realizzazione della rotatoria sulla S.P. Flaminia, della rotatoria sull'intersezione della strada Comunale S.C. 36 "Morgone" con Viale Entraigues con adeguamento della viabilità della stessa Strada Provinciale Flaminia e della Strada Comunale n° 36 "Morgone", per la parte che*

- interessa tutto l'ambito della viabilità esistente limitrofa al campo di calcio sino a viale Entraigues.*
- c. La realizzazione dell'intervento edilizio in oggetto è stata supportata da uno studio idraulico relativo al fosso San Martino che attraversa l'area, per l'individuazione dell'eventuale area esondabile (vedasi lettera di trasmissione prot. 13125 del 05/06/2017 ed allegati del Comune di Fossombrone alla Regione Marche).*
- d. L'attivazione degli interventi resta subordinata alla preliminare progettazione esecutiva della sistemazione ed ampliamento della Strada Comunale S.C.36 " del Morgone " ivi compreso la progettazione delle rotatorie sia sull'intersezione tra la S.C. 36 " de Morgone" con Viale Entraigues che nell'ambito dell'intersezione della S.C. 36 " del Morgone" con la Strada Provinciale S.P. 3 Flaminia ivi compreso la rettifica del tracciato della medesima strada Provinciale, prevedendo l'immediata realizzazione della stessa nei modi di convenzione e fornendo le adeguate garanzie economiche per l'attuazione della stessa.*
- e. A seguito delle indagini conoscitive realizzate di concerto con la Sovrintendenza dei Beni Archeologici della Regione Marche, e dei nullaosta ricevuti (N.O. 15389/2018, 17251/2018, 19094/2018 e 3240/2019), in base ai progressivi ritrovamenti sono stati individuati planimetricamente due limiti, identificati nella scheda S14, chiamati "limite edificato storico" e "limite città storica", che definiscono un ulteriore ambito di tutela. In tali aree è consentita la realizzazione di un parcheggio pubblico con le stratigrafie e le piantumazioni prescritte. Per ulteriori approfondimenti si invita a consultare il nulla osta 3240/2019. A seguito delle indagini sopra effettuate, la Sovrintendenza ha richiesto ulteriori scavi di presso una porzione dell'area di futura realizzazione della rotatoria sulla via Flaminia, su suolo pubblico, al fine di accertare la presenza delle antiche perimetrazioni dell'insediamento romano. La campagna di scavi si è conclusa nel 2020, ricevendo il Nulla Osta 19646\_2020 del 29/10/2020 della Sovrintendenza.*
- f. La cessione gratuita in favore del Comune di Fossombrone, dell'area necessaria ad una futura realizzazione della "strada intercomparti" e ciclo pedonale per tutto il tracciato necessario alla realizzazione della stessa che ricade nell'ambito della Scheda S.14 da attuare in relazione e nel rispetto*

*delle prescrizioni di cui alla delibera G.C. n° 148 del 03.08.2010 ed eventuali sue varianti.*

*Fermo restando quanto riportato ai punti “a-b-c-d-e-f” del presente articolo, la scheda S.14 consente la possibilità di suddivisione degli interventi operativi da realizzare in sub. comparti contraddistinti:*

- *sub. Comparto A*
- *sub. Comparto B*
- *sub. Comparto C*

*I suindicati “sub comparti edificatori” dovranno comunque rispettare i seguenti indici, prescrizioni e destinazioni:*

**Sub. Comparto A della Scheda S.14:**

- *Il sub. Comparto A dovrà rispettare, fatto salvo quanto riportato al terzo comma del presente articolo, il perimetro previsto dalla scheda S.14 e l'indicazione ubicativa degli edifici previsti nella medesima scheda di comparto;*
- *La quota di superficie utile lorda a destinazione residenziale è di 1650 mq circa.*
- *Nell'ambito di tale comparto sono ammesse residenze con altri usi come disposto dall'art.48 delle NTA;*

*Per quanto attiene la dotazione di standard è fatto obbligo il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68.*

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

*Le prescrizioni e gli indici edilizi sono:*

- a. *Volume massimo ammissibile fuori terra: mc 6.187 circa;*

- b. *Altezza massima: mt. 7.50 dal piano di campagna a sistemazione definitiva;*
- c. *Distanza dalle strade, dai parcheggi e da confini del lotto privato: rispetto dei fili di "linea di massimo ingombro" prevista dalla scheda S.14";( non formano distanza gli aggetti a sbalzo che non superano l'ampiezza di mt. 1.30 dal filo del fabbricato il cui aggetto comunque non invada aree destinate alla viabilità pubblica carrabile e/o pedonale ivi compreso i parcheggi).*

**Sub. Comparto B della Scheda S.14:**

*Il sub. Comparto B dovrà rispettare, fatto salvo quanto riportato al terzo comma del presente articolo, il perimetro di "linea di massimo ingombro" previsto dalla scheda S.14 e l'indicazione ubicativa degli edifici previsti nella medesima scheda di comparto;*

*La quota di superficie territoriale del comparto B della scheda S.14 destinata ad attività commerciale e servizi pubblici esercizi e parcheggi privati risulta essere pari a 7.920,90 mq circa.*

*Le prescrizioni e gli indici edilizi sono:*

- *superficie massima lorda ammissibile di nuova edificazione, max 3500 mq, misurata al piano terra; la superficie di pergolati e tettoie ad uso servizio per mezzi conferitori in area carico scarico merci e le tettoie decorative del complesso commerciale sul fronte del parcheggio sono conteggiate al 50%;*
- *Altezza massima degli edifici: ml. 10.00;*
- *Numero dei piani fuori terra utilizzabili: n° 1 piano abitabile ammettendo inoltre per ogni singola struttura la possibilità di realizzare un interpiano (soppalco o partizione interna praticabile) con superficie utile lorda non superiore al 15 % della superficie-del locale che lo ospita e comunque fino ad un massimo di 150 mq; tali superfici in aggiunta a quelle del piano terra dovranno essere destinate esclusivamente a uffici, ripostigli servizi e locali tecnici e comunque locali di stretta connessione e pertinenziali ai locali posti al piano*

*terra. Le superfici di questi soppalchi non concorrono al calcolo complessivo della SUL.*

- *Distanza dalle strade, dai parcheggi e da confini del lotto privato: rispetto dei fili di "limite di massimo ingombro previsti dalla scheda S.14"; (non formano distanza gli oggetti a sbalzo che non superano l'ampiezza di mt. 1.30 dal filo del fabbricato il cui oggetto comunque non invadano aree destinate alla viabilità pubblica carrabile e/o pedonale ivi compreso i parcheggi).*
- *E' auspicabile che tutti gli impianti (riscaldamento, condizionamento, canalizzazioni ecc.), eventualmente inseriti sulla copertura degli edifici, risultino schermati e parzialmente contenute entro la linea di coronamento della tamponatura laterale della struttura;*
- *Tutti i parcheggi dovranno essere illuminati e opportunamente alberati con essenze di alto fusto tipiche locali, il cui fusto misurato all'altezza di mt. 1.50 al momento dell'impianto non dovrà essere inferiore a cm. 20 di circonferenza e comunque nel rispetto delle prescrizioni ricevute dal N.O. 3240 del 13/2/2019.*

*Per quanto attiene la dotazione di standard è fatto obbligo il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 e le dotazioni di parcheggio dovranno rispondere a quanto disposto dalla L.R. 10 novembre 2009, n. 27 e successive modificazioni ed integrazioni.*

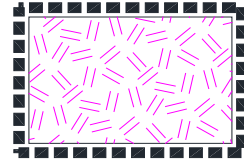
**Sub. Comparto C della Scheda S.14:**

***Il sub. Comparto C è destinato a bacino di laminazione dell'area di intervento ed ha una superficie di circa 1.184 mq circa.***

\*\*\*

## ARTICOLO CON MODIFICHE ESPLICITATE

in **rosso** le parti aggiunte, in **barrato** le parti eliminate



### **Art. 74 quater Zona G3 terziaria/residenziale di espansione**

Nella zona terziaria/residenziale sono consentite destinazioni residenziali, commerciali e direzionali così come esplicitato nella specifica scheda S14; **tra gli interventi contemplati riguardanti il fabbricato esistente all'interno dell'area si introduce la demolizione totale.** ~~e relativamente al fabbricato esistente, oltre alle residenze ed attività direzionali, sono ammesse inoltre attività di "strutture ricettive alberghiere" di cui all'art. 10 della L.R. 11/07/20006 n° 89 e succ.;~~

Le previsioni del P.R.G. si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto delle indicazioni progettuali della Scheda S.14.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, come pure sono soggette al disposto di tale articolo la suddivisione prevista dalla scheda progettuale S.14 dei singoli eventuali comparti edificatori previsti dalla scheda stessa.

### **SCHEDA S14**

L'attivazione del piano è subordinata a:

- a. all'approvazione definitiva dell'accordo di programma da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e l'Amministrazione Provinciale per l'attuazione dell'intervento di adeguamento della viabilità comunale " S.C. 36 del Morgone" con la strada Provinciale S.P. 3 "Flaminia" con formazione nuovo adeguamento viario e nuova rotatoria nella stessa S.P.3 Flaminia ed in corrispondenza di Viale Entraigues, con riqualificazione funzionale area già zona M4 ~~e creazione di strutture pubbliche polifunzionali;~~
- b. assunzione dell'obbligo, corredato di idonee garanzie, da parte dei proprietari delle aree di trasformazione urbanistica zona G3 – in ordine all'effettiva realizzazione della rotatoria sulla S.P. Flaminia, della rotatoria sull'intersezione della strada Comunale S.C. 36 " Morgone" con Viale



~~Entraigues con adeguamento della viabilità della stessa Strada Provinciale Flaminia e della Strada Comunale n° 36 “Morgone”, per la parte che interessa tutto l’ambito della viabilità esistente limitrofa al campo di calcio sino a viale Entraigues, oltre alla realizzazione di struttura polifunzionale destinata a “Sala Comunale Polivalente” della superficie utile lorda di almeno 720 mq.” con sottostante parcheggio a servizio del Comune stesso, il tutto da cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale di Fossombrone quale “compenso perequativo” in favore dell’Amministrazione Comunale di Fossombrone in ordine alla ridefinizione degli indici urbanistici dell’area.~~

- c. La realizzazione dell’intervento edilizio in oggetto ~~dovrà essere~~ **è stata** supportata da uno studio idraulico relativo al fosso San Martino che attraversa l’area, per l’individuazione dell’eventuale area esondabile (**vedasi lettera di trasmissione prot. 13125 del 05/06/2017 ed allegati del Comune di Fossombrone alla Regione Marche**).
- d. L’attivazione degli interventi resta subordinata alla preliminare progettazione esecutiva della sistemazione ed ampliamento della Strada Comunale S.C.36 “ del Morgone “ ivi compreso la progettazione delle rotatorie sia sull’intersezione tra la S.C. 36 “ de Morgone” con Viale Entraigues che nell’ambito dell’intersezione della S.C. 36 “ del Morgone” con la Strada Provinciale S.P. 3 Flaminia ivi compreso la rettifica del tracciato della medesima strada Provinciale, prevedendo l’immediata realizzazione della stessa nei modi di convenzione e fornendo le adeguate garanzie economiche per l’attuazione della stessa.
- e. ~~L’attivazione degli interventi resta subordinata inoltre alla progettazione urbanistica unitaria del piano di lottizzazione dell’ambito della “zona G3 – Terziaria/residenziale di espansione”, prevedendo inoltre nel breve periodo dall’approvazione del piano di lottizzazione l’inizio dei lavori riguardanti la realizzazione della “struttura polivalente” da cedere al Comune di Fossombrone con sottostante “garage“ i cui lavori saranno oggetto di specifica modalità in convenzionata e per la cui realizzazione dovranno essere fornite adeguate garanzie economiche per l’attuazione della stessa.~~
- f. ~~Stante la nota della sovrintendenza del 27.11.2002 prot. N. 15 con la quale si rileva che: “.....le aree archeologiche che caratterizzano in particolare le località di S. Martino del Piano e Calmazzo di codesto Comune sono più vaste ed articolate di quelle sottoposte a tutela a norma~~

~~del D.to L.vo 29 ottobre 1999 n. 490 ed indicate nel PPAR.....(omissis)..... L'ambito di tutela di 10 metri dal ciglio della consolare Flaminia (art. 41) che, peraltro, solo in parte ricalca la strada attuale, appare insufficiente e dovrebbe essere ampliato sino a 35 metri (un actus) lungo ambedue i lati, tenendo altresì conto che tra S. Martino del piano ed il centro urbano, lungo la fascia settentrionale, numerosi sono stati i rinvenimenti archeologici ben oltre tale limite. Si ricorda inoltre che le pendici collinari sono ricche di insediamenti rustici romani .....” si fa obbligo che l'intervento previsto dal PRG sia corredato da indagine conoscitiva, finalizzata all'accertamento di eventuali reperti archeologici, da eseguire di concerto con la competente Soprintendenza, al fine di ottenere parere favorevole all'esecuzione delle previsioni urbanistiche del PRG da parte della Soprintendenza stessa. Detto obbligo riguarda una fascia della profondità di ml. 35 dal ciglio stradale lungo la ex SS Flaminia. A seguito delle indagini conoscitive realizzate di concerto con la Sovrintendenza dei Beni Archeologici della Regione Marche, e dei nullaosta ricevuti (N.O. 15389/2018, 17251/2018, 19094/2018 e 3240/2019), in base ai progressivi ritrovamenti sono stati individuati planimetricamente due limiti, identificati nella scheda S14, chiamati “limite edificato storico” e “limite città storica”, che definiscono un ulteriore ambito di tutela. In tali aree è consentita la realizzazione di un parcheggio pubblico con le stratigrafie e le piantumazioni prescritte. Per ulteriori approfondimenti si invita a consultare il nulla osta 3240/2019. A seguito delle indagini sopra effettuate, la Sovrintendenza ha richiesto ulteriori scavi di presso una porzione dell'area di futura realizzazione della rotatoria sulla via Flaminia, su suolo pubblico, al fine di accertare la presenza delle antiche perimetrazioni dell'insediamento romano. La campagna di scavi si è conclusa nel 2020, ricevendo il Nulla Osta 19646\_2020 del 29/10/2020 della Soprintendenza.~~

- g. la cessione gratuita in favore del Comune di Fossombrone, dell'area necessaria ad una futura realizzazione della “strada intercomparti” e ciclo pedonale per tutto il tracciato necessario alla realizzazione della stessa che ricade nell'ambito della Scheda S.14 da attuare in relazione e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla delibera G.C. n° 148 del 03.08.2010 ed eventuali sue varianti.*

~~Caratteristiche estetiche dell'ambito degli interventi di cui alla scheda S.14:~~

- ~~— Tutti i percorsi ciclo pedonali di collegamento tra i vari edifici di cui ai sub. Comparti B e C dovranno essere esclusivamente quali “aree private di uso pubblico”, le medesime aree dovranno essere preferibilmente coperte con idonee pensiline di collegamento tra edifici; Le pavimentazioni delle aree stesse dovranno essere con elementi autobloccanti ovvero in conglomerato cementizio tinto in pasta, gres da esterno e pietre naturali a seconda delle posizioni e degli usi specifici.~~
- ~~— Le facciate degli edifici dovranno essere principalmente a “facciate vetrate” trattamento nobilitante delle strutture a vista con intonaci e cementi di tipologia particolare, coperture in laterizio negli edifici residenziali, coperture leggere nelle parti scoperte dei vari edifici.~~

Fermo restando quanto riportato ai punti “ a-b-c-d-e-f” del presente articolo, la scheda S.14 consente la possibilità di suddivisione degli interventi operativi da realizzare in sub. comparti contraddistinti :

- sub. Comparto A
- sub. Comparto B
- sub. Comparto C
- ~~sub. Comparto D~~
- ~~sub. Comparto E~~

I suindicati “sub comparti edificatori” dovranno comunque rispettare i seguenti indici, prescrizioni e destinazioni:

**Sub. Comparto A della Scheda S.14:**

- Il sub. Comparto A dovrà rispettare, fatto salvo quanto riportato al terzo comma del presente articolo, il perimetro previsto dalla scheda S.14 e l'indicazione ubicativa degli edifici previsti nella medesima scheda di comparto;
- La quota di superficie **utile lorda a destinazione** residenziale è di **2500 mq 1650 mq circa.**

- *Nell'ambito di tale comparto sono ammesse residenze con altri usi come disposto dall'art.48 delle NTA;*

*Per quanto attiene la dotazione di standard è fatto obbligo il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68.*

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpate le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

*Le prescrizioni e gli indici edilizi sono:*

- d. Volume massimo ammissibile fuori terra : ~~mc. 7875~~ **mc 6.187 circa;***
- e. Altezza massima: mt. 7.50 dal piano di campagna a sistemazione definitiva;*
- f. Distanza dalle strade, dai parcheggi e da confini del lotto privato: rispetto dei fili di "linea di massimo ingombro" prevista dalla scheda S.14";( non formano distanza gli aggetti a sbalzo che non superano l'ampiezza di mt. 1.30 dal filo del fabbricato il cui oggetto comunque non invada aree destinate alla viabilità pubblica carrabile e/o pedonale ivi compreso i parcheggi).*

#### **Sub. Comparto B della Scheda S.14:**

*Il sub. Comparto B dovrà rispettare, fatto salvo quanto riportato al terzo comma del presente articolo, il perimetro di "linea di massimo ingombro" previsto dalla scheda S.14 e l'indicazione ubicativa degli edifici previsti nella medesima scheda di comparto;*

*La quota di superficie di ~~superficie~~ territoriale del comparto B della scheda S.14 destinata ad attività commerciale e servizi (~~bar~~ ~~ristorante~~ **pubblici esercizi e parcheggi privati**) risulta essere pari a ~~9620 mq,~~ **7.920,90 mq circa.***

*Le prescrizioni e gli indici edilizi sono:*

- *~~Rapporto di copertura:~~ superficie massima lorda ammissibile di nuova edificazione ~~max 2900 mq,~~ **max 3500 mq,** misurata al piano terra; **la superficie di pergolati e tettoie ad uso servizio per mezzi conferitori in***

*area carico scarico merci e le tettoie decorative del complesso commerciale sul fronte del parcheggio sono conteggiate al 50%;*

- Altezza massima degli edifici: ml. 10.00;
- Numero dei piani fuori terra utilizzabili: n° 1 piano abitabile ammettendo inoltre per ogni singola struttura la possibilità di realizzare ~~al primo piano di ogni singolo immobile una ulteriore~~ *un interpiano (soppalco o partizione interna praticabile) con superficie utile lorda non superiore al 15 % della superficie di ogni singola struttura del locale che lo ospita e comunque fino ad un massimo di 150 mq;* e tali superfici in aggiunta a quelle del piano terra dovranno essere destinate esclusivamente a ~~soppalchi,~~ uffici, ripostigli *servizi e locali tecnici* e comunque locali di stretta connessione e pertinenziali ai locali posti al piano terra. ~~Le superfici che potranno essere realizzate al primo piano di tali locali, oltre che non potranno superare il 15 % della SUL del piano terra di ogni singola struttura edilizia comunque non potranno avere una superficie utile lorda maggiore a mq. 150. Le superfici di questi soppalchi non concorrono al calcolo complessivo della SUL.~~
- Distanza dalle strade, dai parcheggi e da confini del lotto privato: rispetto dei fili di "limite di massimo ingombro previsti dalla scheda S.14"; (non formano distanza gli aggetti a sbalzo che non superano l'ampiezza di mt. 1.30 dal filo del fabbricato il cui aggetto comunque non invadano aree destinate alla viabilità pubblica carrabile e/o pedonale ivi compreso i parcheggi).
- E' auspicabile che tutti gli impianti (riscaldamento, condizionamento, canalizzazioni ecc.), eventualmente inseriti sulla copertura degli edifici, risultino ~~imposte~~ *schermati e parzialmente* contenute entro la linea di coronamento della tamponatura laterale della struttura;
- Tutti i parcheggi dovranno essere illuminati e opportunamente alberati con essenze di alto fusto tipiche locali, il cui fusto misurato all'altezza di mt. 1.50 al momento dell'impianto non dovrà essere inferiore a cm. 20 di circonferenza *e comunque nel rispetto delle prescrizioni ricevute dal N.O. 3240 del 13/2/2019.*

Per quanto attiene la dotazione di standard è fatto obbligo il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 e le dotazioni di parcheggio dovranno rispondere a quanto disposto dalla L.R. 10 novembre 2009, n. 27 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Sub. Comparto C della Scheda S.14:**

**Il sub. Comparto C** è destinato a bacino di laminazione dell'area di intervento **ed ha una superficie di circa 1.184 mq circa.** ~~dovrà rispettare, fatto salvo quanto riportato al terzo comma del presente articolo, il perimetro previsto dalla scheda S.14 e l'indicazione ubicativa degli edifici previsti nella medesima scheda di comparto;~~

~~La quota di superficie territoriale del comparto C della scheda S.14 destinata ad attività commerciale, direzionale e realizzazione di sala polivalente comunale risulta essere pari a 10006 mq.~~

~~Le prescrizioni e gli indici edilizi sono:~~

- ~~— Rapporto di copertura per le sole attività commerciali superficie massima lorda ammissibile di nuova edificazione coperta al piano terra : max 2600 mq ;~~
- ~~— Altezza massima degli edifici : ml.10,50. con esclusione della Sala Polivalente “ Fabbricato C3” la cui altezza massima non dovrà superare mt. 12.00 dal piano di campagna a sistemazione definitiva;~~
- ~~— Numero dei piani fuori terra utilizzabili :~~
  - ~~a. Fabbricato C1: n° 2 piani di cui il piano terra destinato ad attività “commerciale”, mentre il primo piano destinato ad attività “direzionale”;~~
  - ~~b. Fabbricato C2: n° 2 piani di cui il piano terra destinato ad attività “commerciale”, mentre il piano seminterrato destinato a “parcheggio pubblico” di standard urbanistico ;~~
  - ~~c. Fabbricato C3 : n° 2 piani di cui il piano terra destinato esclusivamente a struttura pubblica di “ sala comunale polivalente” della superficie coperta utile lorda non inferiore a mq. 720 con sottostante “garage e servizi ” di almeno pario superficie, oltre a locali al terzo piano quali spogliatoi uffici o locali di servizio~~

~~alla sala polivalente , il tutto da cedere gratuitamente al Comune di Fossombrone quale “ compensazione perequativa , in relazione alla nuova organizzazione urbanistica e incremento volumetrico di cui alla presente variante rispetto ai valori dell’area data dal precedente P.R.G.~~

~~Per tutti i fabbricati del comparto “ C ” della scheda S.14 escluso il “Fabbricato C1” , per ogni singola struttura, si ammette inoltre la possibilità di realizzare anche un primo pianosu ogni singolo immobile con una ulteriore superficie utile lorda non superiore al 15 % della superficie di ogni singola struttura e tali superfici in aggiunta a quelle del piano terra dovranno essere destinate esclusivamente a soppalchi, uffici , ripostigli e comunque locali di stretta connessione e pertinenziali ai locali posti al piano terra ; Le superficie che potranno essere realizzate al primo piano di tali locali , oltre che non potranno superare il 15 % della SUL del piano terra di ogni singola struttura edilizia, comunque non potranno avere una superficie utile lorda maggiore a mq. 150.~~

- ~~— Distanza dalle strade , dai parcheggi e da confini del lotto privato : rispetto dei fili di “limite di massimo ingombro” prevista dalla scheda S.14”; ( non formano distanza gli aggetti a sbalzo che non superano l’ampiezza di mt. 1.30 dal filo del fabbricato il cui aggetto comunque non invadano aree destinate alla viabilità pubblica carrabile e/o pedonale ivi compreso i parcheggi.~~
- ~~— E’ auspicabile che tutti gli impianti ( riscaldamento, condizionamento , canalizzazioni ecc.), eventualmente inseriti sulla copertura degli edifici , risultino imposte e contenute entro la linea di coronamento della tamponatura laterale della struttura;~~
- ~~— Tutti i parcheggi dovranno essere illuminati e opportunamente alberati con essenze di alto fusto tipiche locali, il cui fusto misurato all’altezza di mt. 1.50 al momento dell’impianto non dovrà essere inferiore a cm. 20 di circonferenza;~~

~~Per quanto attiene la dotazione di standard delle attività commerciali e direzionali è fatto obbligo il rispetto delle dotazioni minime di cui all’art. 5 del D.M. 1444/68~~

~~e le dotazioni di parcheggio, per le attività commerciali dovranno rispondere a quanto disposto dalla L.R.L.R. 10 novembre 2009, n. 27 e successive modificazioni ed integrazioni.~~

**Sub. Comparto D della Scheda S.14:**

~~Il sub. Comparto D interessa l'immobile già esistente nell'ambito della zona di cui alla Scheda S.14.~~

~~Per tale edificio sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato esistente, fermo restando la conservazione volumetrica.~~

~~Per tale immobile sono consentite destinazioni residenziali di cui all'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G. ammettendo inoltre la possibilità di destinare l'immobile in tutto e/o in parte a "strutture ricettive alberghiere" di cui all'art. 10 della L.R. 11/07/20006 n° 89 e succ.;~~

**Sub. Comparto E della Scheda S.14:**

~~Il sub. Comparto E, riguarda tutta l'area facente parte del comparto, di cui alla scheda S.14, posta principalmente sul lato "destro della sponda idrografica" del fosso di S. Martino del Piano oltre all'area destinata a vincolo permanente da corsi d'acqua di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.. In tale ambito è vietata a qualsiasi nuova costruzione fuori terra e tale aree dovrà essere destinata a giardino, orto e/o aree di verde pubblico.~~

~~Nell'area dovranno essere eliminate tutti gli eventuali manufatti precari e/o superfetazioni esistenti, dovrà essere previsto l'adeguamento idraulico e la riqualificazione ambientale del fosso di S. Martino del Piano che attraversa l'area provvedendo alla valorizzazione della vegetazione esistente eventualmente eseguendo anche all'apposizionamento di nuova alberature autoctone ripariali previa verifica di interferenza nell'apposizione delle stesse in relazione all'eventuale esondabilità dell'area derivante dallo studio idraulico relativo al "Fosso San Martino" che attraversa l'area;~~

~~In tale ambito dovrà inoltre essere prevista la cessione gratuita in favore del Comune di Fossombrone, dell'area necessaria ad una futura realizzazione della~~

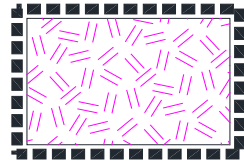


~~“strada intercomparti” per tutto il tracciato necessario alla realizzazione della stessa e relative pertinenze che ricadono nell’ambito della Scheda S.14 per una sua futura realizzazione da attuare in relazione e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla delibera G.C. n° 148 del 03.08.2010 ed eventuali sue varianti.~~

\*\*\*

## ARTICOLO VIGENTE

### **Art. 74 quater Zona G3 terziaria/residenziale di espansione**



*Nella zona terziaria/residenziale sono consentite destinazioni residenziali, commerciali e direzionali così come esplicitato nella specifica scheda S14 e relativamente al fabbricato esistente, oltre alle residenze ed attività direzionali, sono ammesse inoltre attività di “strutture ricettive alberghiere” di cui all’art. 10 della L.R. 11/07/20006 n° 89 e succ.;*

*Le previsioni del P.R.G. si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto delle indicazioni progettuali della Scheda S.14*

*La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all’art. 97 comma 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente come pure sono soggette al disposto di tale articolo la suddivisione prevista dalla scheda progettuale S.14 dei singoli eventuali comparti edificatori previsti dalla scheda stessa.*

### **SCHEDA S14**

*L’attivazione del piano è subordinato a:*

- a. all’approvazione definitiva dell’accordo di programma da stipularsi tra l’Amministrazione Comunale e l’Amministrazione Provinciale per l’attuazione dell’intervento di adeguamento della viabilità comunale “ S.C. 36 del Morgone” con la strada Provinciale S.P. 3 “ Flaminia” con formazione nuovo adeguamento viario e nuova rotatoria nella stessa S.P.3 Flaminia ed in corrispondenza di Viale Entraigues , con riqualificazione funzionale area già zona M4 e creazione di strutture pubbliche polifunzionali .*
- b. assunzione dell’obbligo corredate di idonee garanzie da parte dei proprietari delle aree di trasformazione urbanistica zona G3 – in ordine all’effettiva realizzazione della rotatoria sulla S.P. Flaminia della rotatoria sull’intersezione della strada Comunale S.C. 36 “ Morgone” con Viale Entraigues con adeguamento della viabilità della stessa Strada Provinciale*

- Flaminia e della Strada Comunale n° 36 “Morgone” per la parte che interessa tutto l’ambito della viabilità esistente limitrofa al campo di calcio sino a viale Entraigues oltre alla realizzazione di struttura polifunzionale destinata a “Sala Comunale Polivalente” della superficie utile lorda di almeno 720 mq.” con sottostante parcheggio a servizio del Comune stesso, il tutto da cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale di Fossombrone quale “compenso perequativo” in favore dell’Amministrazione Comunale di Fossombrone in ordine alla ridefinizione degli indici urbanistici dell’area.*
- c. La realizzazione dell’intervento edilizio in oggetto dovrà essere supportata da uno studio idraulico relativo al fosso San Martino che attraversa l’area, per l’individuazione dell’eventuale area esondabile.*
- d. L’attivazione degli interventi restano subordinati alla preliminare progettazione esecutiva della sistemazione ed ampliamento della Strada Comunale S.C.36 “ del Morgone “ ivi compreso la progettazione delle rotatorie sia sull’intersezione tra la S.C. 36 “ de Morgone” con Viale Entraigues che nell’ambito dell’intersezione della S.C. 36 “ del Morgone” con la Strada Provinciale S.P. 3 Flaminia ivi compreso la rettifica del tracciato della medesima strada Provinciale, prevedendo l’immediata realizzazione della stessa nei modi di convenzione e fornendone le adeguate garanzie economiche per l’attuazione della stessa.*
- d. L’attivazione degli interventi restano subordinati inoltre alla progettazione urbanistica unitaria del piano di lottizzazione dell’ambito della “zona G3 – Terziaria/residenziale di espansione ”, prevedendo inoltre nel breve periodo dall’approvazione del piano di lottizzazione l’inizio dei lavori riguardanti la realizzazione della “struttura polivalente” da cedere al Comune di Fossombrone con sottostante “garage“ i cui lavori saranno oggetto di specifica modalità in convenzionata e per la cui realizzazione dovranno essere fornite adeguate garanzie economiche per l’attuazione della stessa.*
- e. Stante la nota della sovrintendenza del 27.11.2002 prot. N. 15 con la quale si rileva che: “.....le aree archeologiche che caratterizzano in particolare le località di S. Martino del Piano e Calmazzo di codesto Comune sono più vaste ed articolate di quelle sottoposte a tutela a norma del D.to L.vo 29 ottobre 1999 n. 490 ed indicate nel PPAR. ....(omissis)..... L’ambito di tutela di 10 metri dal ciglio della consolare Flaminia (art. 41) che, peraltro,*

*solo in parte ricalca la strada attuale, appare insufficiente e dovrebbe essere ampliato sino a 35 metri (un actus) lungo ambedue i lati, tenendo altresì conto che tra S. Martino del piano ed il centro urbano, lungo la fascia settentrionale, numerosi sono stati i rinvenimenti archeologici ben oltre tale limite. Si ricorda inoltre che le pendici collinari sono ricche di insediamenti rustici romani .....*” si fa obbligo che l'intervento previsto dal PRG sia corredato da indagine conoscitiva, finalizzata all'accertamento di eventuali reperti archeologici, da eseguire di concerto con la competente Soprintendenza, al fine di ottenere parere favorevole all'esecuzione delle previsioni urbanistiche del PRG da parte della Soprintendenza stessa. Detto obbligo riguarda una fascia della profondità di ml. 35 dal ciglio stradale lungo la ex SS Flaminia.

- f. *La cessione gratuita in favore del Comune di Fossombrone, dell'area necessaria ad una futura realizzazione della “strada intercomparti” e ciclo pedonale per tutto il tracciato necessario alla realizzazione della stessa che ricade nell'ambito della Scheda S.14 da attuare in relazione e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla delibera G.C. n° 148 del 03.08.2010 ed eventuali sue varianti.*

*Caratteristiche estetiche dell'ambito degli interventi di cui alla scheda S.14:*

- *Tutti i percorsi ciclo pedonali di collegamento tra i vari edifici di cui ai sub. Comparti B e C dovranno essere esclusivamente quali “aree private di uso pubblico “ , le medesime aree dovranno essere preferibilmente coperte con idonee pensiline di collegamento tra edifici ; Le pavimentazioni delle aree stesse dovranno essere con elementi autobloccanti ovvero in conglomerati cementizio tinto in pasta , gress da esterno e pietre naturali a seconda delle posizioni e degli usi specifici;*
- *Le facciate degli edifici dovranno essere principalmente a “ facciate vetrate” trattamento nobilitante delle strutture a vista con intonaci e cementi di tipologia particolare, coperture in laterizio negli edifici residenziali, coperture leggere nelle parti scoperte dei vari edifici.*

*Fermo restando quanto riportato ai punti “ a-b-c-d-e-f” del presente articolo, la scheda S.14 consente la possibilità di suddivisione degli interventi operativi da realizzare in sub. Comparti contraddistinti :*

- *sub. Comparto A*
- *sub. Comparto B*
- *sub. Comparto C*
- *sub. Comparto D*
- *sub. Comparto E*

*I suindicati “sub comparti edificatori” dovranno comunque rispettare i seguenti indici , prescrizioni e destinazioni:*

**Sub. Comparto A della Scheda S.14:**

- *Il sub. Comparto A dovrà rispettare, fatto salvo quanto riportato al terzo comma del presente articolo , il perimetro previsto dalla scheda S.14 e l’indicazione ubicativa degli edifici previsti nella medesima scheda di comparto;*
- *La quota di superficie residenziale è di 2500 mq.*
- *Nell’ambito di tale comparto sono ammesse residenza con altri usi come disposto dall’art.48 delle NTA;*

*Per quanto attiene la dotazione di standard è fatto obbligo il rispetto delle dotazioni minime di cui all’art. 5 del D.M. 1444/68.*

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all’Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

*Le prescrizioni e gli indici edilizi sono:*

- g. Volume massimo ammissibile fuori terra : mc. 7875 ;*
- h. Altezza massima :mt. 7.50 dal piano di campagna a sistemazione definitiva ;*
- i. Distanza dalla strade , dai parcheggi e da confini del lotto privato : rispetto dei fili di “linea di massimo ingombro” prevista dalla scheda S.14”;( non formano distanza gli aggetti a sbalzo che non superano l’ampiezza di mt. 1.30 dal filo del fabbricato il cui oggetto comunque non*

*invadano aree destinate alla viabilità pubblica carrabile e/o pedonale ivi compreso i parcheggi.*

**Sub. Comparto B della Scheda S.14:**

*Il sub. Comparto B dovrà rispettare, fatto salvo quanto riportato al terzo comma del presente articolo , il perimetro di “ linea di massimo ingombro” previsto dalla scheda S.14 e l’indicazione ubicativa degli edifici previsti nella medesima scheda di comparto;*

*La quota di superficie di superficie territoriale del comparto B della scheda S.14 destinata ad attività commerciale e servizi ( bar – ristorante) risulta essere pari a 9620 mq.*

*Le prescrizioni e gli indici edilizi sono:*

- *Rapporto di copertura : superficie massima lorda ammissibile di nuova edificazione max 2900 mq. misurata al piano terra ;*
- *Altezza massima degli edifici : ml. 8.50;*
- *Numero dei piani fuori terra utilizzabili : n° 1 piano abitabile ammettendo inoltre per ogni singola struttura la possibilità di realizzare al primo piano di ogni singolo immobile una ulteriore superficie utile lorda non superiore al 15 % della superficie di ogni singola struttura e tali superfici in aggiunta a quelle del piano terra dovranno essere destinate esclusivamente a soppalchi, uffici , ripostigli e comunque locali di stretta connessione e pertinenziali ai locali posti al piano terra ; Le superficie che potranno essere realizzate al primo piano di tali locali , oltre che non potranno superare il 15 % della SUL del piano terra di ogni singola struttura edilizia comunque non potranno avere una superficie utile lorda maggiore a mq. 150.*
- *Distanza dalla strade , dai parcheggi e da confini del lotto privato : rispetto dei fili di “limite di massimo ingombro prevista dalla scheda S.14”;( non formano distanza gli aggetti a sbalzo che non superano l’ampiezza di mt. 1.30 dal filo del fabbricato il cui aggetto comunque non invadano aree destinate alla viabilità pubblica carrabile e/o pedonale ivi compreso i parcheggi.*

- *E' auspicabile che tutti gli impianti ( riscaldamento, condizionamento , canalizzazioni ecc.), eventualmente inseriti sulla copertura degli edifici , risultino imposte e contenute entro la linea di coronamento della tamponatura laterale della struttura;*
- *Tutti i parcheggi dovranno essere illuminati e opportunamente alberati con essenze di alto fusto tipiche locali, il cui fusto misurato all'altezza di mt. 1.50 al momento dell'impianto non dovrà essere inferiore a cm. 20 di circonferenza;*

*Per quanto attiene la dotazione di standard è fatto obbligo il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 e le dotazioni di parcheggio dovranno rispondere a quanto disposto dalla L.R. 10 novembre 2009, n. 27 e successive modificazioni ed integrazioni*

**Sub. Comparto C della Scheda S.14:**

*Il sub. Comparto C dovrà rispettare, fatto salvo quanto riportato al terzo comma del presente articolo , il perimetro previsto dalla scheda S.14 e l'indicazione ubicativa degli edifici previsti nella medesima scheda di comparto;*

*La quota di superficie territoriale del comparto C della scheda S.14 destinata ad attività commerciale, direzionale e realizzazione di sala polivalente comunale risulta essere pari a 10006 mq.*

*Le prescrizioni e gli indici edilizi sono:*

- *Rapporto di copertura per le sole attività commerciali superficie massima lorda ammissibile di nuova edificazione coperta al piano terra : max 2600 mq ;*
- *Altezza massima degli edifici : ml.10,50. con esclusione della Sala Polivalente " Fabbricato C3" la cui altezza massima non dovrà superare mt. 12.00 dal piano di campagna a sistemazione definitiva;*
- *Numero dei piani fuori terra utilizzabili :*
  - d. Fabbricato C1: *n° 2 piani di cui il piano terra destinato ad attività "commerciale" , mentre il primo piano destinato ad attività "direzionale" ;*



- e. Fabbricato C2 : n° 2 piani di cui il piano terra destinato ad attività “commerciale” , mentre il piano seminterrato destinato a “parcheggio pubblico” di standard urbanistico ;
- f. Fabbricato C3 : n° 2 piani di cui il piano terra destinato esclusivamente a struttura pubblica di “ sala comunale polivalente” della superficie coperta utile lorda non inferiore a mq. 720 con sottostante “garage e servizi ” di almeno pario superficie, oltre a locali al terzo piano quali spogliatoi uffici o locali di servizio alla sala polivalente , il tutto da cedere gratuitamente al Comune di Fossombrone quale “ compensazione perequativa , in relazione alla nuova organizzazione urbanistica e incremento volumetrico di cui alla presente variante rispetto ai valori dlel’area data dal precedente P.R.G.

Per tutti i fabbricati del comparto “ C ” della scheda S.14 escluso il “Fabbricato C1” , per ogni singola struttura, si ammette inoltre la possibilità di realizzare anche un primo pianosu ogni singolo immobile con una ulteriore superficie utile lorda non superiore al 15 % della superficie di ogni singola struttura e tali superfici in aggiunta a quelle del piano terra dovranno essere destinare esclusivamente a soppalchi, uffici , ripostigli e comunque locali di stretta connessione e pertinenziali ai locali posti al piano terra ; Le superficie che potranno essere realizzate al primo piano di tali locali , oltre che non potranno superare il 15 % della SUL del piano terra di ogni singola struttura edilizia, comunque non potranno avere una superficie utile lorda maggiore a mq. 150.

- Distanza dalla strade , dai parcheggi e da confini del lotto privato : rispetto dei fili di “limite di massimo ingombro” prevista dalla scheda S.14”;( non formano distanza gli aggetti a sbalzo che non superano l’ampiezza di mt. 1.30 dal filo del fabbricato il cui aggetto comunque non invadano aree destinate alla viabilità pubblica carrabile e/o pedonale ivi compreso i parcheggi.
- E’ auspicabile che tutti gli impianti ( riscaldamento, condizionamento , canalizzazioni ecc.), eventualmente inseriti sulla copertura degli

*edifici , risultino imposte e contenute entro la linea di coronamento della tamponatura laterale della struttura;*

- *Tutti i parcheggi dovranno essere illuminati e opportunamente alberati con essenze di alto fusto tipiche locali, il cui fusto misurato all'altezza di mt. 1.50 al momento dell'impianto non dovrà essere inferiore a cm. 20 di circonferenza;*

*Per quanto attiene la dotazione di standard delle attività commerciali e direzionali è fatto obbligo il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 e le dotazioni di parcheggio, per le attività commerciali dovranno rispondere a quanto disposto dalla L.R.L.R. 10 novembre 2009, n. 27 e successive modificazioni ed integrazioni .*

**Sub. Comparto D della Scheda S.14:**

*Il sub. Comparto D interessa l'immobile già esistente nell'ambito della zona di cui alla Scheda S.14 .*

*Per tale edificio sono ammessi interventi di restauro , risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato esistente , fermo restando la conservazione volumetrica.*

*Per tale immobile sono consentite destinazioni residenziali di cui all'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G. ammettendo inoltre la possibilità di destinare l'immobile in tutto e/o in parte a "strutture ricettive alberghiere" di cui all'art. 10 della L.R. 11/07/20006 n° 89 e succ.;*

**Sub. Comparto E della Scheda S.14:**

*Il sub. Comparto E, riguarda tutta l'area facente parte del comparto , di cui alla scheda S.14, posta principalmente sul lato "destro della sponda idrografica" del fosso di S. Martino del Piano oltre all'area destinata a vincolo permanente da corsi d'acqua di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.. In tale ambito è vietata a qualsiasi nuova costruzione fuori terra e tale aree dovrà essere destinata a giardino, orto e/o aree di verde pubblico.*

*Nell'area dovranno essere eliminate tutti gli eventuali manufatti precari e/o superfetazioni esistenti , dovrà essere previsto l'adeguamento idraulico e la riqualificazione ambientale del fosso di S. Martino del Piano che attraversa l'area*

*provvedendo alla valorizzazione della vegetazione esistente eventualmente eseguendo anche all'apposizionamento di nuova alberature autoctone ripariali previa verifica di interferenza nell'apposizione delle stesse in relazione all'eventuale esondabilità dell'area derivante dallo studio idraulico relativo al "Fosso San Martino" che attraversa l'area;*

*In tale ambito dovrà inoltre essere prevista la cessione gratuita in favore del Comune di Fossombrone, dell'area necessaria ad una futura realizzazione della "strada intercomparti" per tutto il tracciato necessario alla realizzazione della stessa e relative pertinenze che ricadono nell'ambito della Scheda S.14 per una sua futura realizzazione da attuare in relazione e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla delibera G.C. n° 148 del 03.08.2010 ed eventuali sue varianti.*