



Comune di Pesaro

Piano Attuativo

P.A. 2.3.3

area di Chiusa di Ginestreto

PROPRIETA' :

AELLE di FULGINI LORIS e C. Snc
Via F.lli Rosselli 46-Pesaro

BATTISTINI BALBINO
Via Lago Trasimeno 16-Pesaro

BIESSE SPA
Via Della Meccanica 16 - Pesaro

BI.FIN Srl
Via Della Meccanica 16 - Pesaro

CARLONI Srl
Via D. Compagni 17 - Pesaro

FINVE srl
Via Dell'Automazione 15-17-Pesaro

IMPRESA G.D.
Via F.lli Del Prete - Pesaro

Penserini Costruzioni Srl
Via Mario Ricci 43 - Pesaro

Comune di Pesaro
Piazza del Popolo 1 - Pesaro

PROGETTISTI :

ognuno per le proprie competenze

PROGETTAZIONE :



studio tecnico AM
Ing. Giuseppe Acetoso
Ing. Cristian Marchini
Ass. tra professionisti
via degli abeti 206
61100 Pesaro, PU
info.amstudio@gmail.com

ANGELINI & GALEAZZI
architetti associati

Via Frontali n. 6 Pesaro P. IVA 02052280415
tel.fax 0721/68039-67050 e-mail angelinigaleazzi@gmail.com



Dott. Ing. Stefano Barbaresi Tel. 0721403695
Dott. Ing. Francesco Barbaresi Fax: 0721403895

Via Mario Del Monaco n.3 P.I. 02304940410
61121 PESARO

BACCHIOCCHI & CARDINALI
Studio associato di architettura

Arch. Marco Cardinali (CRDMRC64A17G479C)
Arch. Giampiero Bacchiocchi (BCCGPR63L08H721W)
61122 Pesaro - Via Diaz, 19 - Tel. - Fax 0721/30186
P.Iva 01279400418 e-mail bacchiocchi.cardinali@virgilio.it

RILIEVI TOPOGRAFICI ED INDAGINI CATASTALI :



Studio Tecnico
Campanari

» Via G. Giolitti n. 20 - cap 61122 - Pesaro (PU)
» Tel. & Fax: 0721/456276
» Email: studiogeomcampanari@libero.it

INDAGINI E STUDI GEOLOGICI :

Studio Associato di Geologia Caturani&Mariani

Via Benucci n.45-Pesaro

Studio di Geologia Rondoni&Darderi Associati

Via Vanzolini n.4-Pesaro

IDRAULICA :

Ing. Giacomo Furlani

Via Bruno Bedosti n. 21-Pesaro

VERDE :

Studio LANDESIGN

Via Mameli n. 42-Pesaro

ACUSTICA :



Dott. Ing. Arch. Alberto Barbaresi Tel. 0721403695
Dott. Ing. Luca Barbaresi PhD Fax. 0721403895
Via Mario Del Monaco n.3 e-mail: alberto.barbaresi@alice.it
61121 PESARO e-mail: lucabarbaresi@alice.it

OGGETTO :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dicembre 2018

- Invio gennaio 2019

Norme tecniche di attuazione

INDICE

Titolo I – Generalità

- art.1. Ambito di applicazione del Piano Particolareggiato
- art.2. Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione
- art.3. Disposizioni urbanistiche del Piano Particolareggiato
- art.4. Regimi di vincolo nell'area
- art.5. I termini del Piano Particolareggiato
- art.6. Documenti costituenti il Piano Particolareggiato
- art.7. Valore prescrittivo degli elaborati del Piano Particolareggiato

Titolo II - Il progetto di suolo

- art.8. Disposizioni generali
- art.9. Usi degli spazi aperti
- art.10. Destinazioni d'uso e trattamento del suolo degli spazi aperti

Titolo III - Destinazioni d'uso degli edifici e regole insediative

- art.11. Disposizioni generali
- art.12. Destinazioni d'uso degli edifici e quantità edificatorie ammesse
- art.13. Regole insediative
- art.14. Tipologie edilizie e taglio degli alloggi

Titolo IV - Standards Urbanistici ed Opere di Urbanizzazione

- art.15. Aree pubbliche e di uso pubblico
- art.16. Verifica Standard minimi di legge e prestazionali da PRG
- art.17. Riepilogo Opere di Urbanizzazione
- art.18. Requisiti generali delle Opere di Urbanizzazione
- art.19. Isole ecologiche
- art.20. Opere fognarie
- art.21. Illuminazione pubblica

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

- art.22. Attuazione del Piano Particolareggiato
- art.23. Contenuti della Convenzione Urbanistica
- art.24. Norme relative all'Edilizia Residenziale Libera e Convenzionata
- art.25. 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.26. Servitù pubbliche
- art.27. Strumento urbanistico generale.

Titolo I – GENERALITA'

Art. 1 - Ambito di applicazione del Piano Particolareggiato

Il presente Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente, disciplina l'edificazione e le sistemazioni a terra dell'area identificata nel Piano Regolatore Generale vigente dalla **U.M.I. 2.3.3** – compresa nel Progetto Norma 2.3 “Chiusa di Ginestreto”, per la quale viene previsto un Piano Particolareggiato distinto in tre comparti di attuazione, in variante sostanziale al PRG vigente.

L'ambito di applicazione è quello individuato e perimetrato nell'estratto catastale inserito nella **Tav. n. 4**, nella quale sono stati individuati anche l'assetto proprietario, i mappali e le superfici catastali.

L'individuazione di più comparti di attuazione non esclude l'applicazione della legge 11 novembre 2014 n.164 modificativa della legge 1150/1942 art. 28, dopo il sesto comma è inserito il seguente: *“L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.”;*

pertanto ogni comparto individuato può essere attuato per stralci funzionali secondo quanto disposto dalla legge 11 novembre 2014 n.164 modificativa della legge 1150/1942, art. 28.

Art. 2 Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Il presente piano, di cui le presenti ne costituiscono le Norme Tecniche di Attuazione, è stato redatto ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale, nonché in conformità a norme e regolamenti comunali. Il Piano Particolareggiato è stato redatto sulla base della perimetrazione di comparto stabilita dal PRG vigente nonché sulla base della cartografia catastale e del rilievo riportati nelle Tavv. 1 e 4.

Il piano particolareggiato costituisce variante sostanziale al PRG vigente relativamente:

1. correzione dell'errore grafico di cui alla variante SUAP relativa alla CC 0.603 (la porzione di CC 0.603, a nord della UMI 2.3.3 identificata al Foglio 3 Ginestreto, mappale n. 186 è stata oggetto di variante Suap, ma il disegno di PRG non è riferito solamente a tale mappale ed è stato erroneamente traslato; pertanto si provvederà alla correzione di tale errore attraverso l'approvazione della proposta di piano attuativo in oggetto in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 26 L.R. Marche 34/1992);
2. modifica delle previsioni edificatorie Industriali, escludendo gli esercizi di vicinato e le medie strutture tra le destinazioni Terziarie ammesse per il sub-sistema P1 del PRG vigente (vedi art. 4.2.2.4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente);
3. incremento delle aree bianche (superfici fondiarie e strade) con conseguente diminuzione delle aree a standards;
4. modifica delle NTA di PRG di cui all'art. 4.4.2.3 – PN. 2.3 “Chiusa di Ginestreto”;
5. modifica planimetrica e destinazione d'uso delle aree a standard interne al perimetro di piano;
6. diversa localizzazione delle aree destinate a viabilità e superfici fondiarie interne al perimetro d'intervento;
7. suddivisione della UMI 2.3.3, in tre comparti attuativi: A1, A2 e B
8. riduzione a mq. 113.992 di superficie netta delle destinazioni ammesse per le aree ricadenti all'interno del Sub-sistema P1 (comparti A1 e A2);
9. incremento pari a 3000 mq di superficie netta relativa alle destinazioni residenziali individuate nel comparto B del piano (per un totale di Sn R = 6000 mq);
10. individuazione di un lotto R1 – comparto B, con Superficie netta residenziale (Sn R) pari a 3000 mq destinata ad Edilizia Economica Popolare;
11. individuazione di un lotto R2 – comparto B, con Superficie netta residenziale (Sn R) pari a 3000 mq destinata ad Edilizia libera;
12. individuazione della destinazione a Servizi generica e non esclusiva a Servizi Sportivi per una Sn pari a 1500 mq, rispetto al PRG vigente.

Per quanto non riportato valgono le norme tecniche di attuazione del PRG vigente, nonché il Regolamento Edilizio, alle quali si rimanda.

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

Art. 3 - Disposizioni urbanistiche del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato, redatto in variante sostanziale al PRG vigente è incluso, nel Programma Pluriennale di Attuazione 2018-2022; le opere di urbanizzazione a carattere generale per l'attuazione dell'intervento, così come individuate dalla scheda tecnica di dettaglio n. 2.3.3 allegata al suddetto PPA, sono: realizzazione del bacino di espansione del fiume Foglia e del collettore fognario fino al collettore esistente – zona industriale villa Fastiggi.

In data 26/09/2017 la Giunta Comunale, con Delibera n. 131/2017, ha adottato il Piano Particolareggiato di Villa Ceccolini relativo alla UMI 6.2.1 che prevede, tra le opere di urbanizzazione secondaria oggetto di convenzione, la realizzazione del collettore fognario fino al collettore esistente – zona industriale villa Fastiggi (a servizio anche della espansione industriale di Chiusa di Ginestreto e degli altri interventi unitari lungo la Montelabbatese, come indicato nella delibera di adozione del piano stesso).

Il Piano Particolareggiato in oggetto è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici complessivi:

UMI	Vg	Pp	Pz	Ne industriale ^o	Ne Residenza	Ne S	Ne T
	mq	mq	mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq
2.3.3	151'842	32'130	11'933	113'992	6'000	1'500	5'000

^o ad esclusione degli esercizi di vicinato e delle medie strutture e divieto di insediamento di Industrie insalubri di 1^a classe, nelle aree produttive assoggettate a vincolo di "Vulnerabilità idrogeologica alta" (art. 3.1.4.10 c.1 delle NTA del PRG).

Tabella 1: parametri urbanistici di piano

Standard pubblici e di uso pubblico per comparto

UMI 2.3.3													
	TOTALE UMI 2.3.3	COMPARTI A1-A2	COMPARTO A1				COMPARTO A2				COMPARTO B		
			TOTALI A1	A1	A1 in fascia di rispetto	A1 in area demaniale	TOTALI A2	A2	A2 in fascia di rispetto	A2 in area demaniale	TOTALI B	B	B in fascia di rispetto
strade	15.579	11.956	5.330			102	6.626	3.508	3.118	151	3.623	1.681	1.942
Pz	11.933	9.086	2.936				6.150	4.498	1.652		2.846	1.805	1.041
Pp	32.130	24.596	9.236				15.360	14.734	626		7.535	4.658	2.877
Vg	151.842	143.866	51.535	36.034	8.967	6.183	92.331	62.169	18.474	10.958	7.976	5.857	2.119
area Servizi	2.301	2.301					2.301	2.301					
Fondiarìa	169.055	151.035	54.270			249	96.765			819	18.019		
	382.839		123.307				219.533				39.999		

Tabella 2: standards di piano suddivisi per comparto

Le aree demaniali afferenti a fossi e corsi d'acqua non concorrono all'attuazione del Piano ai sensi dell'Art. 2.3.3.1 punto 5 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Il Piano in oggetto, in variante sostanziale al PRG, prevede la realizzazione di una Superficie netta residenziale (Sn R) pari a 3000 mq destinata ad Edilizia Economica Popolare ed una quota di Superficie netta residenziale (Sn R) pari a 3000 mq destinata ad Edilizia libera (tab. 4-riassuntiva comparto B).

Nelle seguenti tabelle vengono distinte le varie superfici nette di competenza di ciascun lotto, distinte per destinazione d'uso consentita.

Si precisa che, in relazione all'avvenuta approvazione della variante al PRG con delibera di C.C. n.89 del 22/10/2018 in recepimento della L.R. n. 8/2018, le capacità edificatorie qui

previste, espresse in Sn e Sa, dovranno essere riferite alla SL ed alla SA secondo i coefficienti correttivi previsti dai nuovi articoli 2.2.3.7 e 2.2.3.8 delle NTA del PRG.

Tabella 3: riassuntiva COMPARTI "A1" e "A2"

	Sup.lotto	Sn totale Sub P1*	Sn produt.>80%*	Sn terz.<20%*	Sn Servizi	Sup. Accessoria (15%Sn)
lotto 1- A2	23.205	17.504	14.003	3.501		NO
lotto 2- A2	37.401	28.213	22.570	5.643		NO
lotto 3- A2	27.154	20.483	16.387	4.097		NO
lotto 4- A2	9.005	6.793	5.434	1.359		NO
lotto S- A2	2.301				1.500	225
lotto 4- A1	54.270	40.999	32.799	8.200		NO
TOTALI	153.336	113.992	91.193	22.800	1.500	225

* destinazioni ammesse secondo quanto disposto dall'art. 4.2.2.4 NTA vigente, con l'esclusione degli esercizi di vicinato e delle medie strutture.
e divieto di insediamento di Industrie insalubri di 1^ classe nelle aree produttive assoggettate a vincolo di "Vulnerabilità idrogeologica alta" (art. 3.1.4.10 c.1 delle NTA del PRG).

Tabella 4: riassuntiva COMPARTO "B"

	Sup.lotto	Sn totale	Sn esclusiva Resid. 100%	Sn esclusiva Terz. 100%	Sup. Accessoria (15%Sn)
lotto T A	4.723	5.000		5.000	NO
lotto R 1 edilizia convenzionata	4.461	3.000	3.000		450
lotto R 2 edilizia libera	4.642	3.000	3.000		450
TOTALI	18.019	11.000	6.000	5.000	900

Si precisa che per gli edifici residenziali presenti in tale comparto una quota pari a mq.3.000 di Sn (lotto R1) sono soggetti alle previsioni di EEP di cui al PPA 2018/2022 e che, pur potendo essere realizzata in edilizia convenzionata, dovrà rispettare lo schema di convenzione-tipo per interventi in edilizia residenziale convenzionata approvati dalla Regione Marche con Regolamento Regionale n.6 del 4/10/2004 per quanto applicabile fermo restando il rispetto dei regolamenti comunali applicabili in materia ed in particolare del Regolamento approvato con delibera di C.C. n.79/2007.

Art. 4 - Regimi di vincolo nell'area

Le aree interne alla UMI 2.3.3, come indicato nell'elaborato di piano Tav. 03, risultano assoggettata ai seguenti vincoli:

a) Vincoli nazionali:

- D.Lgs. 490/99 (ex L. 431/85) – tutela fiumi e corsi d'acqua
- D.M. 1404/68 – fascia di rispetto strada provinciale
- elettrodotto su tralicci o pali

b) Vincoli geologici:

- amplificazione sismica
- vulnerabilità idrogeologica media
- vulnerabilità idrogeologica alta
- aree di salvaguardia dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico: fascia di rispetto
- PAI Marche – aree con rischio esondazione R1, per il quale è stata approvata l'istanza di mitigazione inoltrata all'Autorità di Bacino dal comune di Pesaro

c) P.P.A.R. – Sistema geomorfologico:

- corsi d'acqua – ambito di tutela integrale

d) P.P.A.R. – Sistema botanico-vegetazionale:

- elementi arborei in filari;

e) P.P.A.R. – Sistema storico:

- Vincoli di PRG 2000: connessione infrastrutturale - ambito di rispetto tram

Art. 5 - I termini del Piano Particolareggiato

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

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

ST - Superficie territoriale, come definita all' **art.13** del vigente R.E.C.
SF - Superficie fondiaria, così come definita all'**art.13** del vigente R.E.C.
Sn - Superficie netta, così come definita dalle N.T.A. del P.R.G.
Sa - Superficie accessoria, così come definita dalle N.T.A. del P.R.G.
H - Altezza massima degli edifici, così come definita dall' **art. 13** del vigente R.E.C., espressa in metri.

I - Attività industriali e artigianali, per una quota pari almeno al 80% della Sn all'interno del "Sub-sistema P1: aree produttive per addizione".

T - Attività terziarie (T) ammesse nell'ambito del sub-sistema P1 limitatamente a:

- "Tc - strutture commerciali per la vendita all'ingrosso con possibilità di esercitare anche la vendita al dettaglio dei prodotti elencati nell'art. 17 della Legge Regionale 4 ottobre 1999 n. 26, strutture per mostre o esposizioni, pubblici esercizi, sale da ballo, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari" - **con l'esclusione degli esercizi di vicinato e delle medie strutture**
- Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi e sale da ballo;
- Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie;

S - Servizi e attrezzature relative al Sub-sistema di riferimento P1, così come definite dalle NTA del PRG vigente;

T - Attività terziarie (T) esclusive ammesse nell'ambito del sub-sistema L4 limitatamente a:

- Tc - esercizi di vicinato, medie strutture (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.), commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;
- Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie;
- Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi.

R - Residenze: individua la destinazione d'uso esclusiva a residenza;

Spazi scoperti P-V

Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M).

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;
- **Limite di massimo ingombro entro e fuori terra indica la massima estensione del fabbricato entro e fuori terra;**
- **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;
- **Superficie utile netta** così come specificato dal P.R.G.
- **Altezza massima degli edifici** viene definita in maniera prescrittiva nelle **Tav. n. 7 e n.8.**

Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia distanze dettate dalle normative sismiche vigenti

Per tutti gli altri termini e per quanto non specificato si rimanda alla normativa del PRG vigente e alle leggi Regionali e Nazionali.

Art. 6 - Documenti costituenti il Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI e TESTI:

<u>Elaborato</u>	<u>Documento digitale</u>
A01_Estratto PRG VIGENTE	A01_PRG_VIG_PA_233_ADOZIONE_CC
A02_Estratto PRG VIGENTE RETTIFICATO	A02_PRG_RETT_PA_233_ADOZIONE_CC
A03_Estratto PRG VARIANTE	A03_PRG_VAR_PA_233_ADOZIONE_CC
A04_NTA PRG VIGENTE ART. 4.4.2.3	A04_NTA_VIG_ART_4423_PA_233_ADOZIONE_CC
A05_NTA PRG VIGENTE RETTIFICATO ART. 4.4.2.3	A05_NTA_RETT_ART_4423_PA_233_ADOZIONE_CC
A06_NTA PRG VARIANTE ART. 4.4.2.3	A06_NTA_VAR_ART_4423_PA_233_ADOZIONE_CC
TAV. 1 - Rilievo planaltimetrico dello stato di fatto – stralcio del perimetro dal P.R.G. scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.229.pdf.p7m
Tav. 2 - Sezioni stato di fatto - scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.230.pdf.p7m
Tav. 3 - Vincoli di PRG – scala 1:5000	01235440417-28012014-1200.231.pdf.p7m
Tav. 4 - Dati catastali - scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.232.pdf.p7m
Tav. 5a - Destinazione di zona e uso del suolo – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.233.pdf.p7m
Tav. 5b - Comparti di attuazione – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.234.pdf.p7m
Tav. 6 - Trattamento spazi aperti – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.235.pdf.p7m
Tav. 7 - Massimi ingombri edifici - distacchi – altezza massima e numero piani – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.236.pdf.p7m
Tav. 8 – Sezioni – scala 1: 500	01235440417-28012014-1200.237.pdf.p7m
Tav. 9 - Parcheggi pubblici – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.238.pdf.p7m
Tav.10a - Verde pubblico – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.239.pdf.p7m
Tav.10b - Alberature da abbattere – scala 1:2.000-1:500	01235440417-28012014-1200.240.pdf.p7m
Tav.11 - Tipologie edilizie zona produttiva – scala 1: 500	01235440417-28012014-1200.241.pdf.p7m
Tav 12a - Tipologie edilizie comparto B-terziario-residenza – scala 1: 500	01235440417-28012014-1200.242.pdf.p7m
Tav 12b - Tipologie edilizie comparto B-terziario-residenza – scala 1: 500	01235440417-28012014-1200.243.pdf.p7m
Tav. 13 - Planivolumetrico – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.244.pdf.p7m
Tav. 14 - Viste prospettiche	01235440417-28012014-1200.245.pdf.p7m
Tav. T1 - Rete acque chiare e nere – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.246.pdf.p7m
Tav. T2 - Profili acque nere – scala x-1:1000/y-1:100	01235440417-28012014-1200.247.pdf.p7m
Tav. T3 - Profili acque nere – scala x-1:1000/y-1:100	01235440417-28012014-1200.248.pdf.p7m
Tav. T4 - Profili acque chiare – scala x-1:1000/y-1:100	01235440417-28012014-1200.249.pdf.p7m
Tav. T5 - Profili acque chiare – scala x-1:1000/y-1:100	01235440417-28012014-1200.250.pdf.p7m
Tav. T6 - Rete Enel – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.251.pdf.p7m
Tav. T7 - Rete telefonica e multimediale – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.252.pdf.p7m
Tav. T8 - Rete gas e acqua – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.253.pdf.p7m

Tav. T9 - Rete illuminazione pubblica – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.254.pdf.p7m
Tav. T10 - Rete irrigazione Consorzio val del Foglia – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.255.pdf.p7m
Tav. T11 - Opere di urbanizzazione necessarie per l'attivazione comparto A1	01235440417-28012014-1200.256.pdf.p7m
Tav. T12 - Opere di urbanizzazione necessarie per l'attivazione comparto A2	01235440417-28012014-1200.257.pdf.p7m
Tav. T13 - Opere di urbanizzazione necessarie per l'attivazione comparto B	01235440417-28012014-1200.258.pdf.p7m
Tav. 1/VERDE – Rilievo stato di fatto	01235440417-28012014-1200.267.pdf.p7m
Tav. 2/VERDE – Planimetria generale	01235440417-28012014-1200.268.pdf.p7m
Tav. 3/VERDE – Schemi di impianto	01235440417-28012014-1200.269.pdf.p7m
Tav. 4/VERDE – Particolari costruttivi	01235440417-28012014-1200.270.pdf.p7m
Tav. 1/Vallato - Interventi di riduzione del rischio idraulico sul fosso Vallato Albani (Planimetria stato di fatto e di progetto – Sterri e riporti)	01235440417-28012014-1200.226.pdf.p7m
Tav. 2/Vallato - Interventi di riduzione del rischio idraulico sul fosso Vallato Albani (Sezioni stato di fatto e di progetto – Sterri e riporti)	01235440417-28012014-1200.227.pdf.p7m
Tav. 3/Vallato - Interventi di riduzione del rischio idraulico sul fosso Vallato Albani (Planimetria castale)	01235440417-28012014-1200.228.pdf.p7m
Relazione tecnica e stima delle opere di urbanizzazione	01235440417-28012014-1200.220.pdf.p7m
Documentazione fotografica	01235440417-28012014-1200.219.pdf.p7m
Norme tecniche di attuazione	01235440417-28012014-1200.221.pdf.p7m
Schema di convenzione	01235440417-28012014-1200.222.pdf.p7m
Valutazione del clima acustico	01235440417-28012014-1200.260.pdf.p7m
Relazione di compatibilità idraulica Asseverazione (DGR 53/14)	01235440417-28012014-1200.223.pdf.p7m 01235440417-28012014-1200.224.pdf.p7m
Proposta di mitigazione del rischio idraulico	01235440417-28012014-1200.225.pdf.p7m
Indagine geologica Tavole geologiche	01235440417-28012014-1200.271.pdf.p7m 01235440417-28012014-1200.272.pdf.p7m
Rapporto ambientale e VAS	01235440417-28012014-1200.259.pdf.p7m
Indagine geofisica	01235440417-28012014-1200.273.pdf.p7m
All.1/VERDE – Relazione di progetto	01235440417-28012014-1200.261.pdf.p7m
All.2/VERDE – Relazione: aspetti paesaggistici e vegetazionali	01235440417-28012014-1200.262.pdf.p7m
All.3/VERDE – Relazione dello stato di fatto	01235440417-28012014-1200.263.pdf.p7m
All.4/VERDE – Piano di manutenzione quinquennale	01235440417-28012014-1200.264.pdf.p7m
All.5/VERDE – Computo metrico estimativo	01235440417-28012014-1200.265.pdf.p7m
All.6/VERDE – Elenco prezzi unitari	01235440417-28012014-1200.266.pdf.p7m

Art. 7 - Valore prescrittivo degli elaborati del Piano Particolareggiato (vincolante)

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

7a) Individuazione del perimetro dello strumento urbanistico attuativo: la delimitazione del Piano Particolareggiato indicata nella Tav. 4 è prescrittiva.

7b) Parametri urbanistici: i parametri contenuti nelle Tabelle 1 e 2 di cui al precedente Art. 3 e nell'elaborato grafico Tav. n. 5a - Destinazione di zona e uso del suolo, sono vincolanti e sono intese come quantità minima da garantire. Le superfici riferite agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico potranno, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, subire variazioni nell'ordine del 5% della superficie riferita a ciascuna destinazione d'uso specifica, fermo restando le quantità minime di superficie a standard previste ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. n. 34/1992, garantendo comunque la quantità complessiva prevista.

7c) Superfici nette/accessorie – Lotti fondiari – massimo ingombro edifici – distacchi – numero piani – Tavv. 5a, 7 e 8

Le superfici fondiarie, superfici nette (Sn), le superfici accessorie (Sa) – quest'ultime solamente per i lotti individuati e destinati a residenza – le sagome di massimo ingombro nonché il numero di piani degli edifici - indicate nelle Tavv. 7-8 - 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 per i singoli lotti, sono individuate e computate nelle tabelle 3 e 4 del precedente **Art. 3**.

Le destinazioni di cui al precedente **Art. 3** delle presenti N.T.A. sono da ritenersi vincolanti.

I singoli lotti fondiari edificabili, di cui alla Tav. 5a, non sono modificabili né quantitativamente né morfologicamente fatta eccezione per spostamenti degli accessi carrabili dovuti alla progettazione esecutiva dei fabbricati e delle opere pubbliche di urbanizzazione.

I limiti di massimo ingombro (fuori terra e piano interrato) all'interno dei Lotti edificabili, ovvero le distanze dai confini di zona e proprietà di cui alle Tavv. 7 e 8.

Il numero massimo dei piani per ciascun lotto individuato nelle Tavv. 5a, 6, 7, 8.

Si dovranno prevedere fasce di verde privato interne ai lotti di tipo P1 di almeno **m.2 (due)** di profondità e tale fascia dovrà perimetrare anche ulteriori altri lotti che deriveranno da frazionamenti dei maxi-lotti individuati. Il verde privato relativi ai lotti terziari e residenziali sarà delimitato dal massimo ingombro previsto per i piani interrati o seminterrati. – **Art. 13**.

Per il **comparto B**, il **dislivello tra la quota di imposta dell'estradosso del solaio del piano terra degli edifici e la quota della strada antistante il lotto fondiario**, definita dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, non dovrà essere superiore a 30 cm.

L'altezza dell'interpiano misura in ml la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio (estradosso del solaio nel caso dell'ultimo piano). L'altezza dell'interpiano tipo, è fissata pari a ml.4,50 per il piano terra e a ml. 3,50 per gli ulteriori piani. All'interno di dette volumetrie i piani potranno comunque avere altezze differenti da quelle sopra indicate a condizione che le superfici utili abbiano comunque altezze nette interne non superiori a 5,50 ml.

Nel caso di **edifici ricadenti all'interno del sub-sistema P1**, l'altezza dell'interpiano del piano terra è fissata pari a ml.5,50.

Nel caso di **edifici per attività industriali e artigianali o di magazzini, depositi coperti ricadenti all'interno del sistema della produzione**, l'altezza dell'interpiano tipo, quando è prescritta la realizzazione di un solo piano, è fissata pari a 8,50 ml.;

Nel caso di **edifici pluripiano per attività industriali e artigianali o di magazzini, depositi coperti ricadenti all'interno del sistema della produzione**, fermo restando quanto stabilito al punto precedente, l'altezza massima dell'interpiano per la porzione di edifici realizzata ad un solo piano è fissata pari a 8,50 ml.

Per gli **edifici ricadenti all'interno del Sub-sistema della produzione P1**, potranno essere concesse maggiori altezze in funzione del lay-out produttivo delle singole aziende nonché per la realizzazione di strutture e impianti tecnologici come silos e depositi

completamento automatizzati e meccanizzati nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e di zona e della visuale libera.

Nel caso di **servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico** non è stabilito un interpiano tipo, considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.

I dati inseriti nelle tabelle allegate alle tavole e alle presenti norme vanno così interpretati:

- la Sn (Superficie netta), il sedime dei fabbricati, sia come ingombro fuori terra che interrato, il numero dei piani e le altezze degli edifici sono da considerarsi come valori massimi consentiti.
- le superfici per standard, sono da considerarsi dei valori di minimo prescritto.

7d) Gli assi viari carrabile principali di cui alla Tav. 9 relativamente a:

a) individuazione planimetrica, fermo restando gli aggiustamenti geometrici in fase di progettazione esecutiva, coerentemente con le variazioni ammesse alla destinazione d'uso e al trattamento degli spazi aperti di cui all' art. 10 delle presenti NTA.

b) le quote d'imposta di progetto degli assi viari.

c) nei parcheggi pubblici di cui alla Tav. n. 9 almeno il 50% degli stalli, saranno previsti semipermeabili mentre la sede stradale potrà essere in asfalto.

7e) Altre elementi prescrittivi:

Art. 9 - *Usi degli spazi aperti*

Art. 10 - *Destinazioni d'uso e trattamento degli spazi aperti* delle presenti NTA

Art. 11 - *Disposizioni generali* delle presenti NTA

Art. 12 - *Destinazioni d'uso degli edifici e quantità edificatorie ammesse* delle presenti NTA

Art. 13 - *Regole insediative* delle presenti NTA

Art. 14 - *Tipologie edilizie e taglio degli alloggi* delle presenti NTA, limitatamente al taglio degli alloggi

Art. 22 - *Attuazione del Piano Particolareggiato*

Art. 24 - *Norme relative all'Edilizia Residenziale Libera e Convenzionata*

7f) Prescrizioni particolari:

- Al fine di armonizzare per quanto possibile gli edifici con il contesto urbanizzato e con quello naturale circostante, andranno osservati gli indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio contenuti nel PTC, ed in particolare quelli relativi all'uso di specifiche colorazioni per le pareti, che dovranno essere tinteggiate con colori delle terre e delle pietre naturali.
Anche per le coperture andranno utilizzati preferibilmente materiali con finitura cromatica di colore bruno scuro. Elementi di copertura industrializzati e/o prefabbricati saranno comunque ammessi anche se non rispondenti alle indicazioni di cui sopra.
- Al fine di mitigare per quanto possibile l'impatto visivo degli edifici e delle attività connesse con il contesto urbanizzato e con quello naturale circostante si evidenzia la necessità in fase di richiesta dei permessi di costruire di effettuare una attenta e dettagliata progettazione del piano del verde.
- Le distanze e le altezze individuate dal piano non tengono conto di quanto previsto dall'art. 8 della L.R. n.14 del 17/06/2008 per beneficiare delle deroghe ammesse da tale articolo in fase di progettazione edilizia è necessario che il contenimento del consumo energetico-ambientale sia dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, anche in conformità con quanto previsto dal d.lgs. 115/2008.
- L'individuazione di più comparti di attuazione non esclude l'applicazione della legge 11 novembre 2014 n.164 modificativa della legge 1150/1942 art. 28, dopo il sesto comma è inserito il seguente: "*L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.*"; pertanto ogni

comparto individuato può essere attuato per stralci funzionali secondo quanto disposto dalla legge 11 novembre 2014 n.164 modificativa della legge 1150/1942, art. 28.

- In fase di progettazione esecutiva, la convenzione urbanistica dovrà prevedere la seguente prescrizione:
 - l'elaborazione del piano di manutenzione delle aree verdi, con i costi di gestione e i costi di manutenzione annuali relativamente alle varie tipologie di opere presenti nel parco, al fine della definizione dei costi generali di manutenzione;
 - la previsione di un'adeguata recinzione e/o argine intorno alla vasca di laminazione, da valutare in relazione alla forma e morfologia della vasca, al fine di garantire l'incolumità degli utenti delle aree verdi.
 - il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti competenti e dai gestori dei Servizi in sede di adozione del presente strumento urbanistico attuativo

- **Dovranno essere rispettate** tutte le condizioni di cui al **parere di mitigazione PAI** (Parere n. 0165662 del 9/03/2015 della REGIONE MARCHE - Autorità di Bacino Regionale, acquisito dal Comune di Pesaro al prot. 19510 del 9/03/2015), **ed alla compatibilità/compensazione idraulica**, che dovranno essere realizzate in via prioritaria rispetto all'attuazione di qualsiasi comparto, secondo il cronoprogramma stabilito dalla convenzione urbanistica, tra cui:
 - rialzo del piano d'imposta dei comparti industriali almeno fino alla quota di 29,00 m.slm. attraverso i terreni asportati dall'area interessata dalla previsione della cassa d'espansione in sponda destra del Fiume Foglia;
 - realizzazione dell'argine tra la cassa d'espansione e l'area edificabile, come proposto nell'istanza di mitigazione;
 - innalzamento della sponda sinistra del Vallato Albani, nel tratto iniziale;
 - aumento delle sezioni/aree golenali del Vallato Albani, almeno fino alla sezione P8-P9;
 - realizzazione delle misure previste per l'invarianza idraulica.

- **Dovranno essere rispettate le condizioni e le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti e soggetti gestori dei servizi istituzionalmente competenti, che si riferiscono alla fase esecutiva degli interventi, rilasciati nell'ambito delle Conferenze di Servizi del 4/03/2014, 27/02/2017 e del 15/11/2018, di cui alla Determinazione dirigenziale conclusiva n. 3746 del 31/12/2018.**

In fase di progettazione esecutiva, la convenzione urbanistica dovrà prevedere la

Hanno valore indicativo:

- Le soluzioni progettuali relative alle tipologie edilizie attribuite ai vari usi e le recinzioni dei lotti
- La disposizione degli stalli nei parcheggi pubblici
- La posizione, la dimensione e il numero di ingressi, carrabili e pedonali, ai lotti. Eventuali modifiche dovranno comunque garantire il numero dei parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico).

Titolo II – IL PROGETTO DI SUOLO.

Art. 8 - Disposizioni generali

Il progetto di suolo definisce ed individua gli usi, le sistemazioni ed il trattamento degli spazi aperti. Il progetto di suolo è esplicitato nella Tav. n. 6 del Piano Particolareggiato.

Potranno essere apportate modifiche geometriche e costitutive del progetto di suolo con la stesura del Progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione nel quale saranno identificati in maniera particolareggiata tutti i materiali, le sagome delle sistemazioni esterne e il progetto del verde, nelle quantità e modalità indicate.

Art. 9 - Usi degli spazi aperti (vincolante)

Gli usi consentiti per gli spazi aperti sono quelli individuati nella Tav. n. 6 del Piano Particolareggiato. Essi comprendono:

9a) aree per utenza automobilistica e ciclo pedonale:

- aree per viabilità
- parcheggi pubblici

- verde di arredo
- aree per camminamenti ciclo pedonali

9b) aree destinate a verde pubblico

- aree a verde pubblico (Vg)
- aree a verde di rispetto stradale

9c) aree destinate a verde privato

- aree a verde privato.

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89, integrativi a quelli già previsti dal P.P., saranno individuati in fase di richiesta dei Permessi di costruire e potranno essere ricavati nell'area di pertinenza degli edifici oppure anche interrati.

In sede di richiesta dei Permessi di costruire dovranno essere individuati altresì all'interno di ogni singolo Lotto, i parcheggi privati di uso pubblico in funzione dell'uso (sia fuori terra che interrati) – vedi successivo art. 16.

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

Nelle Tavv. n. 6 e 7 del Piano Particolareggiato sono individuate le fasce di verde privato per le quali valgono le seguenti prescrizioni: le aree dovranno essere permeabili e piantumate con specie arbustive e/o alto fusto, da concordare preventivamente con gli uffici pubblici preposti.

Art. 10 - Destinazioni d'uso e trattamento del suolo degli spazi aperti (vincolante)

La destinazione d'uso e il trattamento degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, così come indicato nelle Tavv. 5a e 6, 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. 5a e 6 e all'art. 3 delle presenti NTA** - è intesa come quantità minima da garantire, fermo restando quanto stabilito al punto 7b) dell'Art. 7 delle presenti NTA. Le suddette superfici potranno, in sede di

progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, subire variazioni nell'ordine del 5% della superficie riferita a ciascuna destinazione d'uso specifica (e relativo progetto di suolo), fermo restando il rispetto degli standards minimi di Legge, garantendo comunque la quantità complessiva di standard prevista dal piano.

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

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

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

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

I percorsi ciclabili, percorsi pedonali, piazze e slarghi – identificato nelle Tavv. 5a, 6 come aree pavimentate – possono avere pavimentazione impermeabile o semipermeabile e dovrà essere antisdrucchiolo. I materiali relativi alle pavimentazioni dei percorsi/piazze andranno definiti dettagliatamente in fase esecutiva con il progetto delle opere di urbanizzazione.

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

3- Verde pubblico (Vg)

Lo schema contenuto nella tavole di 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, 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 nelle Tav. 5a - 6, 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 ricadenti nelle aree private di uso pubblico graficizzate nella Tav. 08a, i quali potranno avere pavimentazioni impermeabili; il terreno di superficie dello stalli, impermeabile o semipermeabile, deve comunque essere trattato con materiale diverso dall'asfalto, tipo autobloccante o griglia inerbita;

i parcheggi privati destinati a portatori di handicap devono essere impermeabili.

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.

Titolo III – DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E REGOLE INSEDIATIVE

Art. 11 - Disposizioni generali (vincolante)

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

Le prescrizioni per le destinazioni d'uso e le regole insediative sono inserite nelle **Tav. n. 5a,6,7 e 8** del presente Piano Particolareggiato.

Art. 12 - Destinazioni d'uso degli edifici e quantità edificatorie ammesse (vincolante)

Le destinazioni d'uso ammesse per l'edificato **I, T, S, R** secondo le quantità edificatorie e le articolazioni indicate al precedente **Art. 3** (sono escluse le superfici accessorie per le destinazioni industriali e terziarie).

Art. 13 - 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, indicate nelle **Tav. n. 5a, 6, 7, 8** individuano e definiscono i seguenti elementi:

- **Sagoma di massimo ingombro:** individua il perimetro massimo di sedime in cui può svilupparsi l'edificio fuori ed entro terra.
- **Area di pertinenza dell'edificio o superficie fondiaria:** indica l'area privata destinata alla pertinenza dell'edificio.
- **Numero massimo di piani:** Indica il numero massimo dei piani utili realizzabili in ciascuno edificio o parte di esso ricadente all'interno di un singolo lotto di pertinenza. Sono sempre ammessi piani interrati o seminterrati. Nella **Tav. n. 7, 8** sono individuati il numero massimo dei piani utili realizzabili in ciascun edificio e le relative altezze massime.
- **Distanze:** la **Tav. n. 7** indica le distanze minime su cui si devono attestare i singoli edifici. Tra pareti finestrate è prescritta una distanza minima pari a **m .10**. Tra i confini di proprietà è prescritta una distanza minima pari a **m.10**.
- **Dislivello tra strada ed estradosso del 1° solaio fuori terra:** Indica il dislivello tra la quota dell'estradosso del primo solaio fuori terra, rispetto alla quota della sede stradale antistante il lotto fondiario, di cui al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Tale quota stradale può essere variata in fase di progettazione esecutiva nell'ordine di **cm. 50 in più o in meno**, con conseguente possibilità di traslare l'altezza massima e le sagome di massimo ingombro individuate negli elaborati del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
- **Piani interrati e/o seminterrati:** dovranno essere realizzati all'interno dei massimi ingombri dei piani interrati previsti per ciascun edificio. La quantità di permeabilità del terreno viene

garantita a livello di Piano Particolareggiato dalle aree previste a verde (verde pubblico e verde di rispetto stradale).

- **Recinzioni:** Le aree a verde privato e condominiale potranno essere tra loro delimitate con muretti **h. max 70 cm** e sovrastante recinzione con siepe sempreverde poste in adiacenza.
- **Verde pubblico e privato:** Le aree destinate a verde pubblico e privato dovranno essere sistemate seguendo lo schema contenuto nelle Tavole grafiche di progetto.
- **Parcheggi Pubblici:** Le aree destinate a parcheggi pubblici dovranno essere opportunamente piantumate per l'ombreggiamento. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con pavimentazione impermeabile o semimpermeabile così come indicato **all' art. 7c).**
- **Verde privato all'interno dei lotti:** Tale fascia di verde privato interna ai lotti di tipo P1 dovrà essere almeno di **m.2 (due)** di profondità e dovrà perimetrare anche ulteriori lotti che deriveranno da frazionamenti dei maxi-lotti individuati.
Il verde privato relativi ai lotti terziari e residenziali sarà delimitato dal massimo ingombro previsto per i piani interrati o seminterrati - Tav. 6 e 7
- **Aree di pertinenza privata o privata di uso pubblico:** Nelle aree di pertinenza delle destinazioni d'uso ammesse nel subsistema **P1** è consentita la pavimentazione della superficie a meno della fascia perimetrale di cui all' **art. 7c).**
Per la destinazione **T** ed **R** del subsistema L4, il limite delle aree pavimentate coincide con il limite di massimo ingombro dei fabbricati interrati. Percorsi pedonali nelle aree verdi rimanenti sono comunque sempre ammessi. Nelle aree libere si suggerisce la messa a dimora di idonee alberature per l'ombreggiamento estivo degli edifici. Il progetto edilizio degli edifici dovrà contenere il progetto di sistemazione degli spazi aperti.
- **Aree permeabili, semipermeabili e impermeabili:**
Le aree permeabili sono superfici che assorbono almeno il 70% delle acque meteoriche senza necessità che esse siano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.
Le aree semipermeabili sono superfici pavimentate che assorbono almeno il 50% delle acque meteoriche senza la necessità che esse siano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.
Le aree impermeabili sono superfici pavimentate che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche.
- **Vani per contatori:** i vani per contatori gas, acqua e illuminazione e allaccio cavedi multiservizi, 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.
- **Sistemi di Captazione delle acque meteoriche.** Le acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici potranno essere raccolte. Direttamente in fognatura pubblica in quanto l'invarianza idraulica è verificata a livello di piano particolareggiato con la realizzazione di vasche comuni.
- **Parcheggi privati:** I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 dovranno essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici.

Art. 14 - Tipologie edilizie e taglio degli alloggi (vincolante)

Le tipologie edilizie, indicate nelle Tavv. 11, 12a, 12b, sono puramente indicative.

Il taglio degli alloggi residenziali 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 netta non inferiore a 54 mq.** L'edificio principale e gli eventuali accessori, devono sempre formare un unico corpo edilizio, architettonicamente omogeneo.

TITOLO IV – STANDARDS URBANISTICI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 15 - Aree pubbliche e di uso pubblico

Le aree a standard, individuate nella Tav. n. 6 nelle Tab. 1 e 2 dell'art. 3 delle presenti NTA, si dividono in aree pubbliche e ad uso pubblico.

Le prime sono le superfici che devono essere cedute al Comune con le destinazioni fissate dalle normative di riferimento (D.M. 1444/1968 e L.R. n. 34/92 e successive integrazioni e modificazioni).

Le aree pubbliche saranno interamente cedute all'Amministrazione Comunale e la gestione e manutenzione sarà regolata dalla convenzione urbanistica; la realizzazione e sistemazione di tali

aree sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le seconde corrispondono alle aree che possono rimanere di proprietà privata ma alle quali deve essere consentita l'accessibilità pubblica, da sottoporre a servitù.

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

Art. 16 - Verifica Standard minimi di legge e prestazionali da PRG

Di seguito si allegano le tabelle di calcolo degli standard urbanistici, per ogni comparto individuato dal piano, ai sensi del D.M. 1444/68, L.R. Marche 34/92 e delle NTA di PRG, in relazione ai dati quantitativi ed alle destinazioni d'uso.

COMPARTO A1 – produttivo terziario

UMI 2.3.3 – Chiusa di Ginestreto – zona D COMPARTO A1						Verifica standard							
comparto A1		Sn tot	Residenza	Servizi	Terziario	Industriale	Pp	Vg	Pz	Et			
St	123.307 Sub P1	40.999	0	0	8.200	32.799	9263	51535	2936	0,3325			
DM 1444/68 + L.R. 34/92 - zona omogenea D						PRG VIGENTE							
TERZIARIO	Sn	8200	no accessoria				Sn terziario		no accessoria 8.200				
	SUL	8528					Pp prestazionali da PRG: 50/100 di Sn		di cui minimo Posti Auto (25 mq a stall) 4.100				
	standard pubblici - zona D: 80/100 mq di SUL					6.822		di cui minimo Posti Auto (25 mq a stall)		164			
	di cui minimo: Parcheggi Pubblici 40/100 mq di SUL					3.411							
					Verde Pubblico 40/100 mq di SUL		3.411						
INDUSTRIALE	Sn industriale	no accessoria		32.799		Sn industriale		no accessoria		32.799			
	S. territoriale- standard terziario			116.485		Pp prestazionali da PRG: 15/100 di Sn		di cui minimo Posti Auto (25 mq a stall)		4.920			
	standard pubblici - zona D: 10% St					11.648							
	la % di parcheggi non è fissata dal DM 1444/68					parcheggi pubblici 40%		4.659					
					verde pubblico 60%		6.989						
standard minimi a parcheggio					8.071		Totale standard minimi a parcheggio					9.020	
standard minimi a verde					10.400		Totale stalli minimi n.					361	
Totale standard minimi					18.471								

UMI 2_3_3 comparto A1

produt-terziario

Il comparto A1, escludendo la realizzazione della superficie accessoria per le destinazioni ammesse (industriale e terziaria), ha la seguente dotazione di standard:

strade mq. 5.330
verde mq. 51.535 di cui mq. 8.967 in fascia di rispetto
parcheggi mq. 9.236 che corrispondono a 369 stalli.

Tali standard assolvono abbondantemente gli standard minimi richiesti dal D.M.1444/68.

8.070	parch. minimi di legge
9.236	parch. di progetto
4.920	parch. prestaz. Industriale garantito per destinazione I = 80%
4.316	parch. prestaz. Terziario soddisfatto (p. di progetto - p. industriale prestaz. garantito)
53%	% di parch. prestaz. garantiti dal comparto A1
Oltre il suddetto limite di 53/100 , i parcheggi prestazionali di cui agli artt. 2.3.3.4 e 2.3.3.6 delle NTA di PRG vigente, dovranno essere reperiti all'interno dei lotti ed assogettati a servitù di uso pubblico e vincolo pertinenziale agli edifici corrispondenti	

Per quanto attiene agli standard **prestazionali previsti dalle N.T.A. del PRG**, la condizione è la seguente:

per il **comparto A1** è ammesso l'insediamento di destinazioni alternative a quella industriale

compatibili con il sub-sistema P1 (per un massimo del 20% della superficie netta ammissibile, con esclusione di esercizi di vicinato e medie strutture e divieto di insediamento di Industrie insalubri di 1^ classe nelle aree produttive assoggettate a vincolo di "Vulnerabilità idrogeologica alta" (vedi art. 3.1.4.10 delle NTA del PRG)).

Il piano proposto, **per il comparto A1**, garantendo la quota di parcheggi prestazionali pari a 15 mq di parcheggio/100 mq di Sn ad uso Industriale, calcolati per l'80% della Sn totale, **soddisfa**, per il restante 20% della Sn realizzabile a destinazione Terziaria, **53 mq di parcheggio/100 mq di Sn**; **oltre il suddetto limite di 53/100, i parcheggi prestazionali di cui agli artt. 2.3.3.4 e 2.3.3.6 delle NTA di PRG vigente, dovranno essere reperiti all'interno dei lotti ed assoggettati a servitù di uso pubblico e vincolo pertinenziale agli edifici corrispondenti.**

COMPARTO A2 – produttivo terziario

UMI 2.3.3 – Chiusa di Ginestreto – zona D COMPARTO A2						Verifica standard			
comparto A2		Sn tot	Residenza	Servizi	Terziario Industriale	Pp	Vg	Pz	Et
St	219.533 Sub P1	74.492	0	1.500	14.598 20% 58.394 80%	15360	92331	6150	0,33932
SERVIZI	Sn	1.500	si accessoria			Sn servizi			1.500
	SUL	2.018							
	Hm	3,5							
	Vol	7.064							
	Ab. Inseidiabili (vol/120)	n.			59				
SERVIZI	standard pubblici - zona D: 21 mq/ab				1.236	Pp prestazionali da PRG: 50/100 di Sn			750
			di cui minimo: Parcheggi Pubblici 2,50 mq/ab		147	di cui minimo Posti Auto (25 mq a stallo)			30
			Verde Pubblico 12 mq/ab		706				
TERZIARIO	Sn	14598	no accessoria			Sn terziario			14.599
	SUL	15182							
	standard pubblici - zona D: 80/100 mq di SUL				12.146	Pp prestazionali da PRG: 50/100 di Sn			7.299
			di cui minimo: Parcheggi Pubblici 40/100 mq di SUL		6.073	di cui minimo Posti Auto (25 mq a stallo)			292
		Verde Pubblico 40/100 mq di SUL		6.073					
INDUSTRIALE	Sn industriale		no accessoria		58.394	Sn industriale			58.394
	S. territoriale- standard terziario				207.387				
			12146 standard terziario						
	standard pubblici - zona D: 10% St				20.739	Pp prestazionali da PRG:15/100 di Sn			8.759
		la % di parcheggi non è fissata dal DM 1444/68				di cui minimo Posti Auto (25 mq a stallo)			350
		parcheggi pubblici 40%		8.295					
		verde pubblico 60%		12.443					
Totale standard minimi			standard minimi a parcheggio		14.516	Totale standard minimi a parcheggio			16.808
			standard minimi a verde		19.223	Totale stalli minimi n.			672
					34.121				

UMI 2_3_3 comparto A2

prod-terziario

Il comparto A2, escludendo la realizzazione della superficie accessoria per le destinazioni ammesse (industriale e terziaria), ha la seguente dotazione di standard:

strade mq. 6.626

verde mq. 92.331 (di cui mq. 18.474 in fascia di rispetto)

parcheggi mq. 15.360 (di cui mq. 626 in fascia di rispetto) che corrispondono a 614 stalli.

Tali standard assolvono gli standard minimi richiesti dal D.M.1444/68.

14.516 parch. minimi di legge
15.360 parch. di progetto
8.759 prestaz. Industriale garantito per destinazione I = 80%
750 prestaz. garantito per destinazione servizi
5.851 prestaz. Terziario soddisfatto (p. di progetto - p. industriale prestaz. Garantito-parch. Garantito x servizi)
40% % di parch. prestaz. garantiti dal comparto A2
Oltre il suddetto limite di 40/100 , i parcheggi prestazionali di cui agli artt. 2.3.3.4 e 2.3.3.6 delle NTA di PRG vigente, dovranno essere reperiti all'interno dei lotti ed assoggettati a servitù di uso pubblico e vincolo pertinenziale agli edifici corrispondenti

Per quanto attiene agli standard **prestazionali previsti dalle N.T.A. del PRG**, la condizione è la seguente:

è ammesso l'insediamento di destinazioni alternative a quella industriale compatibili con il sub-sistema P1 (per un massimo del 20% della superficie netta ammissibile, con esclusione di esercizi di vicinato e medie strutture e divieto di insediamento di Industrie insalubri di 1^ classe nelle aree produttive assoggettate a vincolo di "Vulnerabilità idrogeologica alta" (vedi art. 3.1.4.10 delle NTA del PRG)).

Il piano proposto, **per il comparto A2**, garantendo la quota di parcheggi prestazionali pari a 15 mq di parcheggio/100 mq di Sn ad uso Industriale, calcolati per l'80% della Sn totale e la quota di parcheggi prestazionali pari a 50 mq di parcheggio/100 mq di Sn ad uso Servizi, **soddisfa, per il restante 20% della Sn realizzabile a destinazione Terziaria, 40 mq di parcheggio/100 mq di Sn; oltre il suddetto limite di 40/100, i parcheggi prestazionali di cui agli artt. 2.3.3.4 e 2.3.3.6 delle NTA di PRG vigente, dovranno essere reperiti all'interno dei lotti ed assoggettati a servitù di uso pubblico e vincolo pertinenziale agli edifici corrispondenti.**

COMPARTO B – residenziale e terziario

UMI 2.3.3 – Chiusa di Ginestreto – zona C COMPARTO B							Verifica standard			
comparto B		Sn tot	Residenza	Servizi	Terziario	Industriale	Pp	Vg	Pz	Et
St	39.999 Sub L4	11.000	6.000	0	5.000	0	7535	7976	2846	0,27501
DM 1444/68 + L.R. 34/92 - zona omogenea D							PRG VIGENTE			
RESIDENZA	Sn	6000					Sn residenza			6.000
	SUL	8.880					Pp prestazionali da PRG: 30/100 di Sn			1.800
	Hm	3,5					di cui minimo Posti Auto (25 mq a stalli)			72
	Vol	31.081					Sn terziario		no accessoria	5.000
	Ab. Insediabili (vol/120)	n.				259	Pp prestazionali da PRG: 50/100 di Sn			2.500
	standard pubblici - zona C: 21 mq/ab				5.439	di cui minimo Posti Auto (25 mq a stalli)			100	
			di cui minimo: Parcheggi Pubblici 2,50 mq/ab		648	di cui minimo Posti Auto (25 mq a stalli)			100	
			Verde Pubblico 12 mq/ab		3.108	Totale standard minimi a parcheggio			4.300	
TERZIARIO	Sn	5000	no accessoria				Totale stalli minimi n.			172
	SUL	6435								
	standard pubblici - zona D: 80/100 mq di SUL					5.148				
				di cui minimo: Parcheggi Pubblici 40/100 mq di SUL		2.574				
			Verde Pubblico 40/100 mq di SUL		2.574					
			standard minimi a parcheggio		3.222					
			standard minimi a verde		5.682					
	Totale standard minimi				10.587					

UMI 2_3_3 comparto B

RESIDENZA e TERZIARIO

Il **comparto B**, escludendo la realizzazione della superficie accessoria per le destinazioni Terziarie del lotto T A, ha la seguente dotazione di standard:
strade mq. 3.623

verde mq. 7.976 (di cui mq. 2.119 in fascia di rispetto)
parcheggi mq. 7.535 (di cui mq. 2.877 in fascia di rispetto) che corrispondono a 278 stalli.

Tali standard assolvono abbondantemente gli standard minimi richiesti dal D.M.1444/68.

239	mq Parch. Residuo residenza (parch. di progetto - Pp prestaz)
5.496	mq Parch. di progetto x terziario
5.735	tot mq parch di progetto x attività terziarie
5.000	Sn T
115%	parcheggio già garantito x TERZIARIO

Oltre il suddetto limite di 115/100, i parcheggi prestazionali di cui agli artt. 2.3.3.4 e 2.3.3.6 delle NTA di PRG vigente, dovranno essere reperiti all'interno dei lotti ed assoggettati a servitù di uso pubblico e vincolo pertinenziale agli edifici corrispondenti

Per quanto attiene ai **parcheggi prestazionali previsti dalle NTA del PRG**, si ha: per il comparto B, oltre alla Sn destinata esclusivamente a Residenza, prevista per i lotti R1 ed R2 (tot. Sn R=6000 mq), è ammesso l'insediamento di destinazioni esclusivamente Terziarie nel lotto T A (Sn T=5000 mq) compatibili con il sub-sistema L4.

Il piano proposto, **per il comparto B**, garantendo la quota di parcheggi prestazionali pari a 30 mq di parcheggio/100 mq di Sn ad uso Residenziale **soddisfa**, per la Sn realizzabile a **destinazione Terziaria, 115 mq di parcheggio/100 mq di Sn; oltre il suddetto limite di 115/100, i parcheggi prestazionali di cui agli artt. 2.3.3.4 e 2.3.3.6 delle NTA di PRG vigente, dovranno essere reperiti all'interno dei lotti ed assoggettati a servitù di uso pubblico e vincolo pertinenziale agli edifici corrispondenti.**

Art. 17 - Riepilogo Opere di Urbanizzazione

Opere propedeutiche all'attuazione dei comparti industriali

Le opere individuate in relazione al **parere di mitigazione PAI** (Parere n. 0165662 del 9/03/2015 della REGIONE MARCHE - Autorità di Bacino Regionale, acquisito dal Comune di Pesaro al prot. 19510 del 9/03/2015), **ed alla compatibilità/compensazione idraulica**, che dovranno essere realizzate in via prioritaria rispetto all'attuazione di qualsiasi comparto, sono le seguenti:

- rialzo del piano d'imposta dei comparti industriali almeno fino alla quota di 28,5 m.slm. attraverso i terreni asportati dall'area interessata dalla previsione della cassa d'espansione in sponda destra del Fiume Foglia;
- realizzazione dell'argine tra la cassa d'espansione e l'area edificabile, come proposto nell'istanza di mitigazione;
- innalzamento della sponda sinistra del Vallato Albani, nel tratto iniziale;
- aumento delle sezioni/aree golenali del Vallato Albani, almeno fino alla sezione P8-P9;
- realizzazione delle misure previste per l'invarianza idraulica.

Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria consentono il soddisfacimento delle esigenze abitative e di utilizzo dei comparti e comprendono:

- Viabilità e segnaletica stradale;
- Spazi pavimentati, percorsi pedonali-ciclabili, slarghi/piazze;
- Spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- Spazi Verdi pubblici e d'uso pubblico a parco e giardino;
- Rete fognaria comprensiva degli allacci esterni delle reti previste e vasche di laminazione;
- 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;
- Rete irrigua Consorzio Val del Foglia

Opere di urbanizzazione secondaria

- Sottopasso ciclo-pedonale di collegamento tra i vari comparti del piano;
- Interventi di riduzione del rischio idraulico sul fosso Vallato Albani

Art. 18 - Requisiti generali delle Opere di Urbanizzazione

Le opere elencate agli articoli precedenti sono descritte in Relazione tecnica illustrativa e riportate negli elaborati grafici di Piano Particolareggiato. In fase di progetto esecutivo delle opere, verranno definite dettagliatamente le caratteristiche tecniche, materiali, dimensioni modalità di esecuzione ecc.... e quanto 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. 19 - Isole ecologiche

Gli eventuali spazi destinati alle isole ecologiche, dovranno essere individuati e formalmente progettati in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione. Le isole ecologiche potranno essere localizzate nell'ambito delle aree destinate alla viabilità carrabile, a parcheggio (Pp) a verde (Vg) 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. 20 - Opere fognarie

Le modalità di esecuzione delle opere fognarie di acque bianche e nere sono demandate al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che dovrà rispettare quanto disposto dagli Enti gestori. Risultano già individuate, quale progetto preliminare, nelle Tavole dalla T1 alla T5, nonché nello studio idraulico allegato al Piano Particolareggiato.

Art. 21 - Illuminazione pubblica

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

Titolo V – DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 22 - Attuazione del Piano Particolareggiato (vincolante)

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla U.M.I. 2.3.3 si attua in tre comparti edificatori individuati nella Tav. 5b.

I dati metrici del Piano Particolareggiato sono individuati nelle Tab. 1 e 2 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 con le Ditte proprietarie, relativa alla realizzazione e gestione delle opere di urbanizzazione.

Visto l'art. 28 della L.1150/1942, che dispone: *“L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.”*

Ogni comparto individuato può essere attuato per stralci funzionali fermo restando il rispetto di tutte le disposizioni urbanistiche dettate dallo strumento attuativo, nonché degli aspetti perequativi e dell'autonomia funzionale del comparto. In tal caso si dovranno presentare i progetti relativi alle opere pubbliche, interne ed esterne al piano, funzionali allo stralcio territoriale oggetto di richiesta di attuazione e stipulare relativa convenzione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e il rilascio dei singoli permessi di costruire saranno regolati da un cronoprogramma allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; le opere necessarie alla compatibilità/compensazione idraulica (stabilite in sede di VIA e di mitigazione PAI) dovranno essere realizzate in via prioritaria rispetto all'attuazione di qualsiasi comparto. Tale programma sarà allegato alla Convenzione e prevederà nel dettaglio tempi e modi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi.

Il rilascio dei singoli Permessi di costruire avverrà dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione stabilite nel cronoprogramma di cui sopra con attestazione di regolare esecuzione del Direttore Lavori.

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.

All'interno del piano attuativo ricade un'area su cui è prevista la realizzazione della **cassa di espansione sul fiume Foglia** la cui realizzazione è legata ad un progetto che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale.

L'attuazione di quanto previsto dagli stralci esecutivi di detto progetto, con particolare riferimento alla porzione di cassa ricadente all'interno della UMI 2.3.3 ed i lavori di sbancamento, riporto e spianamento del terreno previsto dal progetto di realizzazione della suddetta cassa, potrà avvenire, quale anticipazione della stessa, anche preventivamente alla stipula della convenzione delle opere del piano attuativo relativo alla UMI 2.3.3 purché conformi al predetto strumento urbanistico attuativo approvato.

Gli elaborati relativi al progetto definitivo della cassa di espansione non rientrano tra quelli costitutivi del piano attuativo da approvare.

Art. 23 - Contenuti della Convenzione Urbanistica

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

- opere necessarie e propedeutiche all'attuazione dei comparti individuati;
- Il cronoprogramma delle opere da realizzarsi in relazione ai comparti e 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 primaria e secondaria;
- le specifiche tecniche delle opere di cui sopra secondo quanto definito nei progetti esecutivi;
- le scadenze 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 a uso pubblico;
- le percentuali di parcheggi prestazionali, pubblici o di uso pubblico, già soddisfatta dal piano;
- le opere da conferire all'Amministrazione Comunale

- la disciplina per il controllo, direzione lavori, contabilità e collaudi delle opere di urbanizzazione;
- il valore degli scomputi ed i pagamenti;
- la gestione e manutenzione degli spazi pubblici e privati di uso pubblico;
- le garanzie finanziarie per il completo adempimento degli obblighi di convenzione.

Art. 24 - Norme relative all'Edilizia Residenziale Libera e Convenzionata (vincolante)

All'interno del Comparto B sono ricompresi edifici ad uso residenziale per una Superficie netta complessiva pari a $S_n = 6'000$ mq.

L'entità di Superficie netta "Sn", di cui sopra, è suddivisa in percentuali fra libero mercato ed edilizia convenzionata, come di seguito specificato:

COMPARTO B		
SUPERFICIE RESIDENZIALE	Sn (mq.)	Percentuale (%)
Libero mercato	3.000	50%
Convenzionata	3.000	50%
TOTALE SUPERFICIE EDILIZIA RESIDENZIALE	6.000	100%

Le forme di Edilizia Convenzionata, previste per il suddetto comparto B, saranno oggetto di specifico convenzionamento sottoscritto prima del perfezionamento dei titoli abilitativi relativi agli edifici residenziali previsti nel Piano Particolareggiato.

Si precisa che per gli edifici residenziali presenti in tale comparto una quota pari a mq.3.000 di S_n sono soggetti alle previsioni di EEP di cui al PPA 2018/2022 e che, pur potendo essere realizzata in edilizia convenzionata, dovrà rispettare lo schema di convenzione-tipo per interventi in edilizia residenziale convenzionata approvati dalla Regione Marche con Regolamento Regionale n.6 del 4/10/2004 per quanto applicabile fermo restando il rispetto dei regolamenti comunali applicabili in materia ed in particolare del Regolamento approvato con delibera di C.C. n.79/2007.

Art. 25 - 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. 26 - Servitù pubbliche

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

Art. 27 - Strumento urbanistico generale

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