

SPECIFICA NORMATIVA ZONA B8 PRG VIGENTE

B8

E' prevista la ristrutturazione urbanistica, ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base del Progetto Guida allegato (documenti della serie IV / C), che si configurerà quale vero e proprio progetto di massima dal quale ci si potrà distaccare solo per dettagli di tipo esecutivo; in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nel Progetto;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è mista, nel senso che, nel rispetto delle quantità sotto indicate, devono risultare tra di loro compatibili le destinazioni residenziali, quelle ricettive, con esclusione della tipologia indicata all' art. 3 punto 5 legge Regione Marche 5/12/84 n. 40, quelle commerciali e quelle direzionali.
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda totale mq. 17.800 destinazione d'uso: residenziale, ricettivo, commerciale e direzionale
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 9.000
per parco pubblico mq 3.000

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Le aree di parco pubblico dovranno necessariamente essere reperite sotto forma di Piazza alberata, sul fronte del lotto antistante via Comandino, come indicato negli elaborati del Progetto Guida.

SPECIFICA NORMATIVA ZONA B8 PRG VARIANTE

B8

E' prevista la ristrutturazione urbanistica ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base delle seguenti indicazioni aventi carattere prescrittivo:

- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è mista, nel senso che, nel rispetto delle quantità sotto indicate, devono risultare tra di loro compatibili le destinazioni residenziali, quelle ricettive, quelle commerciali e quelle direzionali.
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda totale fino ad un massimo di mq. 17.800 con le seguenti destinazione d'uso: residenziale, ricettivo, commerciale e direzionale.
- gli standards urbanistici dovranno essere reperiti come parco pubblico e parcheggi pubblici in misura superiore ai valori minimi determinati in funzione dei seguenti rapporti:

RESIDENZIALE:

12 mq di parco pubblico ogni 80 mc di costruzione;

9 mq di parcheggi pubblici ogni 80 mc di costruzione;

COMMERCIALE - DIREZIONALE - RICETTIVO

60 mq di parcheggio pubblico ogni 100 mq di SUL di costruzione

20 mq di parco pubblico ogni 100 mq di SUL di costruzione

Per le strutture commerciali dovrà inoltre essere dimostrato che la dotazione di parcheggi previsti sia superiore ai limiti minimi previsti dalla L.R. Marche n. 27 del 10/11/2009 e Reg. reg. Marche n. 1 del 02/03/2015.

Per tutte le costruzioni dovranno essere reperiti parcheggi privati stabiliti dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 e per le costruzioni residenziali dovrà essere dimostrata la dotazione di 1 posto auto privato per ogni alloggio.

- Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Le aree di parco pubblico dovranno necessariamente essere reperite sotto forma di piazza alberata, preferibilmente sul fronte del lotto antistante via Comandino.
- Il Progetto Guida allegato (documenti della serie IV / C) prefigura un progetto coerente con le indicazioni

prescrittive sopra riportate e rappresenta un utile riferimento per l'elaborazione del piano particolareggiato. Il Progetto Guida, che si configura come progetto di massima, ha carattere esemplificativo e non vincolante per la redazione del piano particolareggiato.

- Data la particolare conformazione del lotto e le quantità edificatorie previste, non vengono indicate altezze massime che potranno anche derogare da quanto previsto all'art. 14 comma 2 delle NTA del PRG (elaborato 201.III.A1).