



Provincia di Pesaro Urbino
Comune di Pesaro

Servizio Pianificazione
Urbanistica e Nuove Opere

Piano Particolareggiato P.N. 6.2 Villa Ceccolini
U.M.I. 6.2.1

Villa Ceccolini , 61122 , Pesaro
Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, Foglio 4, Mapp.li vari

Il Richiedente

Consorzio Civitas Vitae

Indirizzo: Via Saverio Mercadante 18 - Roma (RM)

Il Progettista

Gruppo Guerra s.r.l. - Area Tecnica

Indirizzo: via del Novecento n.73/75, 61122 - Pesaro (PU)

Il Tecnico Responsabile

Nome: arch. Andrea Bartolucci



Fase

DEFINITIVO

11.11.2016

Elaborato

VILLA CECCOLINI-PIANO PARTICOLAREGGIATO

SCALA:

DEFINITIVO

TITOLO:Norme tecniche di attuazione

Autore

GGA

Progetto

PN62

Fase

20

Discipl.

A

Tipo

02

Elaborato

0002

Rev.

03

Rev. Data

Descrizione

Red.

Verif.

Appr.

...

...

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
PROGETTO NORMA 6.2 – VILLA CECCOLINI
UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO 6.2.1 “COMPARTO A” E “COMPARTO B”
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

INDICE:

- Art. 1 Oggetto delle Norme Tecniche
- Art. 2 Termini generali e specifici del Piano Particolareggiato
- Art. 3 Documenti costituenti il Piano Particolareggiato
- Art. 4 Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 5 Servitù pubbliche
- Art. 6 Opere di urbanizzazione
- Art. 7 Elementi vincolanti ed indicativi del Piano Particolareggiato
- Art. 8 Spazi aperti
- Art. 9 Illuminazione pubblica
- Art. 10 Flessibilità progettuali

Art. 1 – OGGETTO DELLE NORME TECNICHE

1.1 L'oggetto delle presenti norme tecniche attiene agli aspetti di regolamentazione degli interventi di urbanizzazione e di edificazione nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.N. 6.2 – Villa Ceccolini" - Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) 6.2.1, compresa nel "Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini" di cui all'art. 4.4.6.2. delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pesaro ("P.R.G.").

1.2 L'ambito di applicazione del presente Piano è quello individuato e perimetrato nell'elaborato grafico di Piano Particolareggiato denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0001-02" ad oggetto "Estratto catastale - Estratto di PRG - Vincoli - Schema Particolareggiato - Tabella proprietà", nel quale sono individuati anche l'assetto proprietario, i mappali e le superfici catastali.

1.3 Il Piano Particolareggiato comporta variante non sostanziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 15, comma 5, L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e ss. mm. ii., consistente:

- in una diversa localizzazione territoriale dei lotti fondiari, delle aree a standard e della viabilità, nel rispetto delle quantità previste dal P.R.G. vigente;
- nella modifica delle articolazioni di progetto di suolo previste dal P.R.G. vigente (aree permeabili, aree permeabili alberate, etc.);
- nella previsione di un numero massimo di piani degli edifici pari a cinque.

1.4 Il Piano Particolareggiato prevede lo scorporo di alcune aree marginali e non funzionali all'intervento, ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle NTA del PRG vigente, graficizzato nell'elaborato denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0004-03" e quantificato nella Tab. A dell'art. 4 delle presenti norme tecniche.

1.5 La modalità di attuazione della nuova edificazione residenziale, in conformità agli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale con Delibera di G.C. n. 196 del 18/11/2014, è specificata nella Tab. B dell'art. 4 delle presenti norme tecniche.

1.6 Il Piano Particolareggiato si attua in due comparti edificatori, denominati Comparto "A" e Comparto "B". L'attuazione di ciascun Comparto è demandata alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.

1.7 L'attuazione degli interventi previsti nei suddetti Comparti potrà avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, ferma restando la coerenza degli stralci con l'intera area posta all'interno di ciascun comparto. Le convenzioni regoleranno le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie per ciascuno stralcio funzionale ("TAV. GGA-PN62-20-A-01-0004-03" e seguenti).

1.8 Tutti gli interventi su aree, edifici e manufatti ricadenti all'interno del Piano Particolareggiato sono disciplinati dalle presenti norme tecniche e dagli elaborati del Piano Particolareggiato, elencati al successivo art. 3. In caso di contrasto tra i vari elaborati di Piano Particolareggiato, prevarrà quanto indicato nelle N.T.A. del Piano Particolareggiato, tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevarranno le prescrizioni contenute negli elaborati redatti in scala di maggior dettaglio, e per quanto non espressamente previsto dai documenti costituenti il Piano Particolareggiato si rimanda alle disposizioni del P.R.G. vigente, del Regolamento Edilizio Comunale, degli ulteriori Regolamenti comunali vigenti eventualmente applicabili e delle vigenti disposizioni normative nazionali e regionali.

Art. 2 – TERMINI GENERALI E SPECIFICI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nelle tavole e nelle N.T.A. del Piano Particolareggiato sono inseriti termini generali e specifici che individuano ed esplicano il linguaggio del Piano.

Sono termini generali quelli desunti dalle N.T.A. di P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale:

- **St** Superficie territoriale, così come definita all'art.13 del R.E.C.;
- **Sf** Superficie fondiaria, così come definita all'art.13 del R.E.C.;
- **Sn** Superficie netta, così come definita dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- **Sa** Superficie accessoria, così come definita dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- **H** Altezza massima degli edifici, espressa in numero di piani, secondo le modalità stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- **R** Residenziale: individua la destinazione a residenza, così come stabilito dalle N.T.A. del

- P.R.G. vigente;
- **T** Attività terziarie: individua le destinazioni d'uso ad attività terziarie, così come stabilito dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- **S** Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, così come stabilito dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;

Sono termini specifici quelli usati nel Piano per indicare le regole insediative, gli usi e il trattamento degli spazi aperti:

- **Area di massimo ingombro dei fabbricati:** individua la massima estensione dell'area che può essere interessata dagli edifici;
 - **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: 1/2 H, minimo ml 5,00;
- Per tutti gli altri termini e per quanto non specificato si rimanda alla normativa del P.R.G. vigente e alle leggi Regionali e Nazionali.

Art. 3 – DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 Il Piano Particolareggiato “P.N. 6.2 – Villa Ceccolini” si compone dei seguenti elaborati:

A) ELABORATI DESCRITTIVI E NORMATIVI (Testi)

- GGA-PN62-20-A-02-0001-03** RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA (integrata ai sensi della L.R. 14 del 2008). Allegati: Dichiarazioni e scorpori.
- GGA-PN62-20-A-02-0002-03** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- GGA-PN62-20-A-02-0003-03** SCHEMA DI CONVENZIONE
- GGA-PN62-20-A-02-0004-02** RELAZIONE GEOLOGICA. Allegati: Planimetria con ubicazione indagini di campo; Carta geologica; Carta geomorfologia-idrologica; Carta clivometrica.
- GGA-PN62-20-A-02-0005-02** RELAZIONE PER IL MANTENIMENTO DELL'INVARIANZA IDRAULICA
- GGA-PN62-20-A-02-0006-02** RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA. Allegati: Rilievo altimetrico e fotografico.
- GGA-PN62-20-A-02-0007-02** VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- GGA-PN62-20-A-02-0008-02** VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)
- GGA-PN62-20-V-02-0001-01** OPERE A VERDE: RELAZIONE DELLO STATO DI FATTO – RILIEVO DELLA VEGETAZIONE E PIANO DI ABBATTIMENTI
- GGA-PN62-20-V-02-0002-01** OPERE A VERDE: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- GGA-PN62-20-V-02-0003-01** OPERE A VERDE: ABACO DEI MATERIALI E DEI DETTAGLI COSTRUTTIVI
- GGA-PN62-20-V-02-0004-01** OPERE A VERDE: PIANO DI MANUTENZIONE
- GGA-PN62-20-V-04-0001-01** OPERE A VERDE: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- GGA-PN62-20-V-04-0002-01** OPERE A VERDE: ELENCO PREZZI UNITARI
- GGA-PN62-20-V-04-0003-01** OPERE A VERDE: QUADRO ECONOMICO

B) ELABORATI GRAFICI

GGA-PN62-20-A-01-0001-03	Estratto catastale, estratto di PRG, vincoli, schema particellare, tabella delle proprietà	scala 1:1000/ 2000/ 5000
GGA-PN62-20-A-01-0002-03	Rilievo plano-altimetrico, profili terreno	scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0003-02	Rilievo fotografico	
GGA-PN62-20-A-01-0004-03	Estratto castale, schema particellare, tabella proprietà, variante di PRG su rilievo	scala 1:1000/ 2000
GGA-PN62-20-A-01-0005-03	Destinazioni d'uso	scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0006-03	Progetto di suolo	scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0007-03	Massimi ingombri, distacchi, numero piani, superfici	scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0008-03	Planimetria quote altimetriche	scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0009-03	Profili e sezioni	scala 1:500
GGA-PN62-20-V-01-0010-01	Opere a verde: inquadramento territoriale e paesaggistico	
GGA-PN62-20-V-01-0011-01	Opere a verde: planimetria dello stato di fatto e interventi sul patrimonio arboreo arbustivo	scala 1:500
GGA-PN62-20-V-01-0012-01	Opere a verde: planimetria per il calcolo delle aree verdi e della copertura arborea arbustiva	scala 1:1200
GGA-PN62-20-V-01-0013-02	Opere a verde: planimetria generale di progetto	scala 1:500
GGA-PN62-20-V-01-0014-01	Opere a verde: sezioni paesaggistiche	scala 1:200
GGA-PN62-20-V-01-0015-02	Opere a verde: planimetria delle opere a verde	scala 1:500
GGA-PN62-20-V-01-0016-01	Opere a verde: ambito – filtro di mitigazione	scala 1:200/ 50/ 20
GGA-PN62-20-V-01-0017-01	Opere a verde: ambito – corridoi di connessione	scala 1:200/ 50
GGA-PN62-20-V-01-0018-01	Opere a verde: ambito – viale alberato	scala 1:200/ 50/ 20/ 10
GGA-PN62-20-V-01-0019-01	Opere a verde: ambito – filtro di integrazione	scala 1:200/ 50
GGA-PN62-20-V-01-0020-01	Opere a verde: morfologia: planimetria, sezioni e prospetti	scala 1:500/ 200/ 100
GGA-PN62-20-V-01-0021-01	Opere a verde: schema dell'impianto di irrigazione	scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0022-03	Tipologie edilizie residenziali	scala 1:100/ 200
GGA-PN62-20-A-01-0023-03	Tipologie edilizie terziario	scala 1:100/ 200
GGA-PN62-20-A-01-0024-03	Vista zenitale	scala 1:500
GGA-PN62-20-U-01-0025-03	Urbanizzazione rete fognatura nera: planimetria, particolari fognatura nera, allacci	scala 1:1000/ 20
GGA-PN62-20-U-01-0026-03	Urbanizzazione rete fognatura bianca: planimetria, particolari fognatura bianca, allacci	scala 1:1000/ 20
GGA-PN62-20-U-01-0027-03	Urbanizzazione rete gas e rete idrica	scala 1:1000
GGA-PN62-20-U-01-0028-03	Urbanizzazione rete elettrica e illuminazione pubblica	scala 1:1000
GGA-PN62-20-U-01-0029-03	Urbanizzazione rete telefonica: planimetria, particolari	scala 1:1000/ 20

GGA-PN62-20-U-01-0030-03 Viabilità e parcheggi pubblici, planimetria segnaletica scala 1:500

GGA-PN62-20-U-01-0031-03 Sezioni stradali significative scala 1:50

GGA-PN62-20-U-01-0032-03 Verifica ombreggiamento edifici e distanze da elementi potenzialmente nocivi scala 1:2000

Art. 4 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4.1 Ai fini dell'attuazione del Piano Particolareggiato si applicano i parametri di progetto individuati nella seguente Tabella "A":

Tabella "A"

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 6.2.1	Unità di misura	COMPARTO A	COMPARTO B	TOTALE
Superficie territoriale di P.R.G.	mq	92834	7752	100 586,00
Aree stralciate ai sensi dell'art. 2.3.3.1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente	mq	570	3238	3 808,00
Superficie territoriale al netto delle aree stralciate	mq	92264	4514	96 778,00
Superficie fondiaria residenza	mq	18208	1095	21 861,00
Superficie fondiaria terziario	mq	2558		
Residenza (Ne Residenza: Nuova edificazione Residenze)	mq	16511	808	17 319,00
Attività terziarie (Ne T: Nuova edificazione attività Terziarie)	mq	1835	89	1 924,00
Servizi sportivi (Ne Ss: Nuova edificazione Servizi sportivi)	mq	962	0	962,00
Numero max piani lotti a destinazione residenziale (*)	n.	5 piani	5 piani	
Numero max piani lotti a destinazione terziaria (*)	n.	5 piani	5 piani	
Viabilità	mq	3505	92	3 597,00
Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata (S)	mq	10749	0	10 749,00
Giardini (Vg)	mq	33620	2304	35 924,00
Parcheggi a raso (Pp)	mq	13345	615	13 960,00
Piazze e aree pedonali (Pz)	mq	10147	408	10 555,00
Area cabine Enel	mq	132	0	132,00

La ripartizione della Superficie Fondiaria e della Superficie Netta a destinazione residenziale e terziaria tra i singoli lotti è riportata nell'elaborato grafico "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0007-03".

(*) Il numero massimo di piani realizzabili nei singoli lotti è indicato nell'elaborato grafico "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0007-03".

4.2 L'articolazione della superficie residenziale netta è indicativamente riportata nelle tabelle che seguono, fermo restando l'obbligo di rispettare il limite minimo del 50% per la tipologia di edilizia residenziale convenzionata ed alloggi sociali (vd. ALLEGATO 1):

Tabella "B"

COMPARTO A		
SUPERFICIE RESIDENZIALE	S.N. (mq.)	Percentuale (%)
Libero mercato	3.873,00	23,457%
Convenzionata (in vendita)	5.772,00	34,958%
Alloggi sociali Affitto a lungo termine	5.794,00	35,092%
Alloggi sociali Affitto con riscatto dopo 8 anni	1.072,00	6,493%
TOTALE SUPERFICIE EDILIZIA RESIDENZIALE	16.511,00	100,00%

COMPARTO B		
SUPERFICIE RESIDENZIALE	S.N. (mq.)	Percentuale (%)
Libero mercato	808,00	100,000%
TOTALE SUPERFICIE EDILIZIA RESIDENZIALE	808,00	100,00%

TOTALE P.N.6.2		
SUPERFICIE RESIDENZIALE	S.N. (mq.)	Percentuale (%)
Libero mercato	4.681,00	27,028%
Convenzionata (in vendita)	5.772,00	33,328%
Alloggi sociali Affitto a lungo termine	5.794,00	33,454%
Alloggi sociali Affitto con riscatto dopo 8 anni	1.072,00	6,190%
TOTALE SUPERFICIE EDILIZIA RESIDENZIALE	17.319,00	100,00%

4.3 Ai sensi dell'art. 4.1.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente, è consentito il ricorso a tecniche di bio-architettura. Pertanto, in caso di ricorso alle anzidette tecniche di bio-architettura, sono ammessi incrementi della superficie residenziale netta (Sn) fino al massimo del 5% e della superficie accessoria (Sa) fino ad un massimo del 30%. Ai fini dei suddetti eventuali incrementi, troverà applicazione il Regolamento di attuazione relativo alle tecniche di bio-architettura approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 20 dicembre 2004.

4.4 Ai sensi dell'art. 2.2.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente, all'interno della destinazione d'uso principale "attività terziarie" (T) è ammessa l'articolazione relativa alle "attrezzature commerciali" (Tc) che comprende la realizzazione, tra l'altro, di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali.

4.5 La verifica della dotazione di parcheggi privati di uso pubblico – espressa in termini prestazionali con riferimento al numero di posti auto – è soddisfatta anche in caso di ricorso alle tecniche di bioarchitettura di cui al precedente art. 4.3, come da ALLEGATI 2 e 3 alle presenti N.T.A.

Art. 5 – SERVITÙ PUBBLICHE

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

Art. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1 Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scemputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione a favore del Comune di Pesaro sono descritte nel documento denominato "Relazione tecnica illustrativa", nonché negli elaborati denominati:

- GGA-PN62-20-U-01-0025-03** Urbanizzazione rete fognatura nera: planimetria, particolari fognatura nera, allacci scala 1:1000/ 20
- GGA-PN62-20-U-01-0026-03** Urbanizzazione rete fognatura bianca: planimetria, particolari fognatura bianca, allacci scala 1:1000/ 20
- GGA-PN62-20-U-01-0027-03** Urbanizzazione rete gas e rete idrica scala 1:1000
- GGA-PN62-20-U-01-0028-03** Urbanizzazione rete elettrica e illuminazione pubblica scala 1:1000
- GGA-PN62-20-U-01-0029-03** Urbanizzazione rete telefonica: planimetria, particolari scala 1:1000/ 20
- GGA-PN62-20-U-01-0030-03** Viabilità e parcheggi pubblici, planimetria segnaletica scala 1:500
- GGA-PN62-20-U-01-0032-03** Sezioni stradali significative scala 1:50

Gli obblighi connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e le relative modalità di esecuzione – ivi incluse le tempistiche e le fasi di esecuzione - saranno disciplinati dalle convenzioni urbanistiche, nonché dalle prescrizioni di cui alle autorizzazioni, nulla-osta, pareri e atti comunque denominati rilasciati dagli Enti competenti all'approvazione dei relativi progetti.

In fase di progetto esecutivo delle opere verranno definite dettagliatamente le caratteristiche tecniche, i materiali, le dimensioni, le modalità di esecuzione, ecc..., e quant'altro necessario per la realizzazione delle singole opere.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione devono essere cedute e

consegnate al Comune di Pesaro libere da vincoli e gravami di ogni sorta.

Art. 7 – ELEMENTI VINCOLANTI ED ELEMENTI INDICATIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

7.1 Ai fini della realizzazione degli interventi oggetto del Piano Particolareggiato, i seguenti elementi hanno valore vincolante e prescrittivo:

- l'articolazione dell'U.M.I. 6.2.1 in due comparti attuativi denominati Comparto "A" e Comparto "B" ai sensi dell'art. 4.4.6.2, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, come indicati nell'elaborato denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0004-03";
- i parametri urbanistici ed edilizi riportati nelle Tabella "A" di cui all'art. 4 delle presenti norme tecniche;
- i valori massimi, riferiti ai singoli lotti, dei parametri relativi a superfici fondiarie, superfici nette, sagome di massimo ingombro, numero di piani, così come indicati nell'elaborato grafico denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0007-03".
Per ciò che riguarda le altezze massime individuate, queste sono determinate in numero massimo di piani realizzabili in ciascun lotto; l'altezza dei singoli piani è quella consentita dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- l'individuazione planimetrica dei principali assi viari carrabili, come indicati nell'elaborato denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0024-03";
- le quote d'imposta di progetto degli assi viari, come indicate nell'elaborato denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0008-03";
- le destinazioni d'uso degli edifici, così come indicate negli elaborati grafici denominati "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0005-03" e "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0007-03";
- l'obbligo di rispettare il limite minimo del 50% per la tipologia di edilizia residenziale convenzionata/alloggi sociali;
- le destinazioni d'uso e il trattamento degli spazi aperti, di cui al successivo art. 8.3 delle N.T.A., così come indicati negli elaborati denominati "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0005-03" e "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0006-03";
- distanze: deve essere garantita la conformità all'art. 61, co. 2, del R.E.C. relativamente alle distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti e alle distanze dei fabbricati dai confini, intendendosi come confine il limite del comparto soggetto ad intervento unitario e non il limite dei singoli lotti fondiari;
- parcheggi privati: i parcheggi privati di cui alla legge 122/89 dovranno essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici. In tutti gli edifici da realizzare, ad esclusione delle eventuali tipologie a schiera (unità immobiliari cielo-terra), i parcheggi privati di cui alla legge 122/89, qualora individuati all'interno degli edifici stessi, dovranno essere garantiti mediante la realizzazione di posti auto e non box auto chiusi;
- recinzioni: le eventuali delimitazioni delle aree private e condominiali, dovranno avere un'altezza massima totale non superiore a 200 cm;
- 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;
- l'attuazione del Piano dovrà rispettare tutte le norme nazionali e regionali vigenti.

7.2 Ai fini della realizzazione degli interventi oggetto del Piano Particolareggiato, i seguenti elementi hanno valore indicativo e, pertanto, potranno essere oggetto di modifica:

- le soluzioni progettuali e le tipologie edilizie, come indicate negli elaborati denominati, "TAV. GGA- PN62-20-A-01-0011-03" e "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0012-03";
- l'individuazione degli accessi pedonali e carrabili indicati nell'elaborato denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0024-03";
- l'individuazione degli stalli nell'ambito delle aree a standard destinate a parcheggio, come indicata nella "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0006-03" e nella Relazione tecnica illustrativa GGA-PN62-20-A-02-0001-03.

Art. 8 – SPAZI APERTI

8.1 Gli usi consentiti per gli spazi aperti pubblici e privati di uso pubblico inclusi nel Piano, individuati nell'elaborato denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0005-03", comprendono:

- **usi per l'utenza pedonale e/o ciclabile:**
 - piazze;
 - slarghi;

- percorsi ciclabili e pedonali;
- **usi per l'utenza carrabile:**
strade;
parcheggi;
- **aree destinate a verde:**
verde pubblico (attrezzato e non).

8.2 Gli usi consentiti per gli spazi aperti privati comprendono:

- parcheggi;
- verde;
- percorsi carrabili/pedonali.

8.3 L'individuazione quantitativa delle singole destinazioni d'uso delle superfici pubbliche e di uso pubblico (Vg, Pp, Pz e strade), indicata nell'elaborato denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0005-03", è intesa come quantità minima da garantire. Fermo restando quanto previsto all'art. 10, le suddette superfici potranno, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, subire variazioni nell'ordine del 5% della superficie riferita a ciascuna destinazione d'uso specifica (e relativo progetto di suolo), fermo restando il rispetto degli standard minimi di legge e garantendo, comunque, la quantità complessiva di standard prevista dal Piano Particolareggiato.

Sono ammesse all'interno degli spazi pubblici e degli spazi privati d'uso pubblico - destinati a verde, piazze e parcheggi - impianti tecnologici relativi alle opere di urbanizzazione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, reti di distribuzione del gas, vasche di laminazione delle acque piovane, isole ecologiche ecc., ferma restando la funzionalità della destinazione d'uso principale delle aree interessate ed il rispetto delle quantità minime degli standard di legge.

Internamente agli spazi pubblici destinati a verde e/o percorsi pedonali è ammessa la realizzazione di canali di scolo delle acque, vasche/laghi per la laminazione delle acque di pioggia.

Art. 9 – 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.

Art. 10 – FLESSIBILITÀ PROGETTUALI

10.1 In sede attuativa sono ammesse le seguenti flessibilità progettuali che non costituiscono variante al Piano Particolareggiato:






- aggiustamenti geometrici dei principali assi viari carrabili;
- aggiustamenti delle quote d'imposta di progetto degli assi viari, fino a una differenza massima di 40 cm in eccesso o in difetto rispetto ai valori indicati nell'elaborato denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0008-03";
- incrementi e/o riduzioni delle superfici pubbliche e di uso pubblico (Vg, Pp, Pz e strade), indicate nell'elaborato denominato "TAV. GGA-PN62-20-A-01-0005-03", entro la percentuale massima del 5% della superficie riferita a ciascuna destinazione d'uso specifica, con le limitazioni di cui all'art. 8.3 delle presenti norme tecniche;
- riduzione delle aree a standard a verde pubblico "Vg", oltre alla soglia del 5% di cui al precedente art. 8.3, in caso reperimento di aree ai fini dell'assolvimento di ulteriore dotazione di standard a parcheggi;
- modifica delle articolazioni d'uso previste all'art. 2.2.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente, ferma restando la singola destinazione d'uso principale e l'eventuale incremento della dotazione di standard;
- spostamento di Sn, senza alcun limite percentuale, e Sa residenziale da un lotto all'altro, obbligando comunque i due lotti interessati a presentare richiesta titolo abilitativo contestuale, permettendo così il diretto controllo e la verifica delle superfici degli stessi, quanto appena descritto senza modificare le quantità totali. Lo spostamento di Sn residenziale da un lotto all'altro non potrà essere superiore al 15% di quello del lotto ricevente.

- negli spazi privati di uso pubblico con destinazione Pz, limitatamente alla piazza centrale:
 - la possibilità di realizzare pensiline e/o portici condominiali fino ad un valore massimo pari al 10% della sup. scoperta, previo assenso dell'Amministrazione Comunale;
 - al di sopra dei 3,50 mt dal piano dei marciapiedi è consentita la costruzione di balconi, pensiline o sporgenze della copertura aggettanti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio privato ad uso pubblico antistante o comunque mai oltre 1,40 mt.

ATTUAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE



SUPERFICIE RESIDENZIALE:

 Libero mercato comparto "A":	mq. 3.873,00 (22,363%)	 Convenzionata (in vendita):	mq. 5.772,00 (33,328%)
 Libero mercato comparto "B":	mq. 808,00 (4,665%)	 Alloggi sociali - Affitto con riscatto:	mq. 1.072,00 (6,190%)
Totale:	mq. 4.681,00 (27,028%)	 Alloggi sociali - Affitto a lungo termine:	mq. 5.794,00 (33,454%)
		Totale:	mq. 12.638,00 (72,972%)

ALLEGATO 2a

VERIFICA STANDARD A PARCHEGGIO COMPARTO "A"

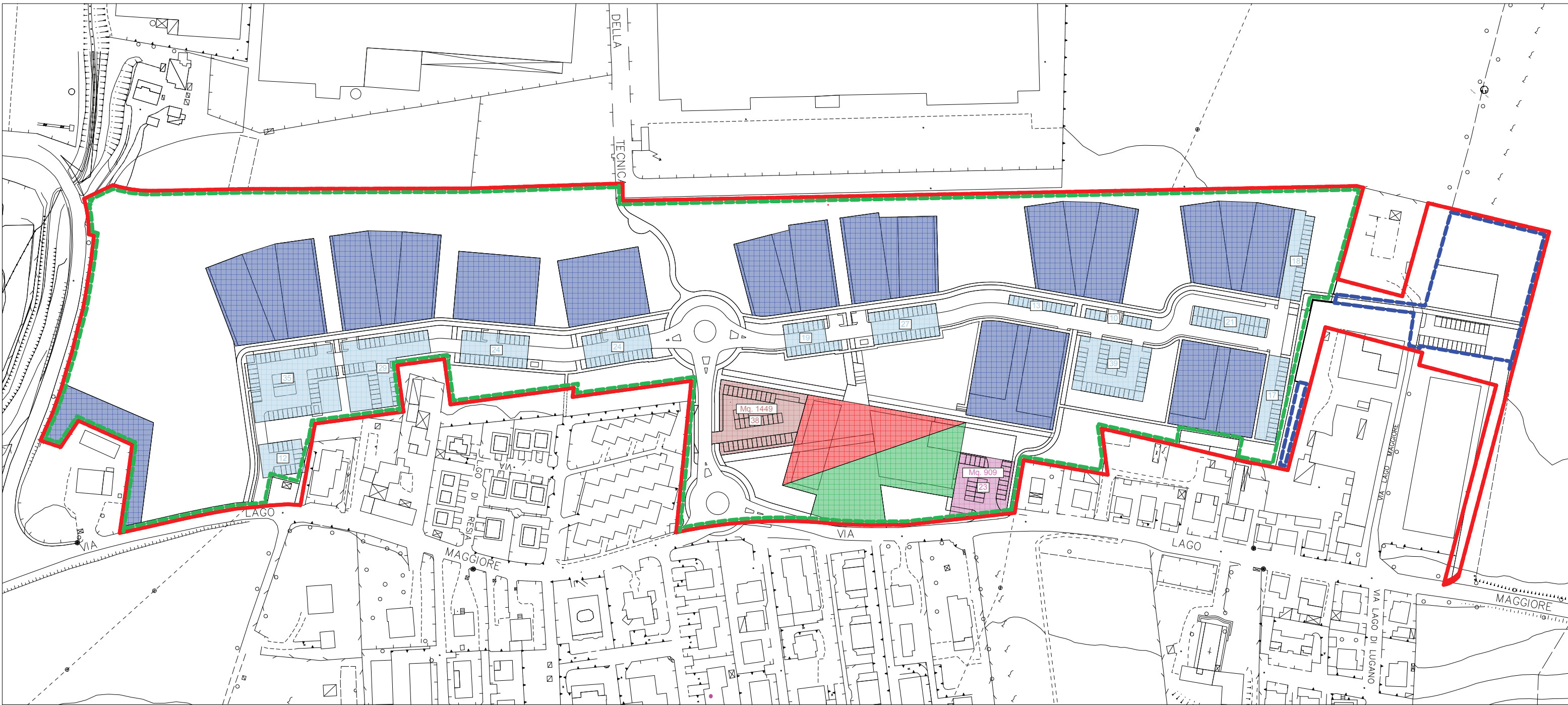
	Destinazione	Residenza (Ne Residenza)	Attività Terziarie (Ne T)	Servizi sportivi (Ne Ss)	Parcheggi a raso (Pp)
P.N. 6.2: dati di P.R.G.	St 92.264,00	Sn 16.511,00	Sn 1.835,00	Sn 962,00	Pp 13.345,00
RESIDENZE Sn-R	Sn	16.511,00			
ATTIVITA' TERZIARIE Sn-T	Sn	1.835,00			

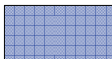
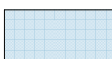
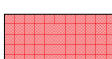
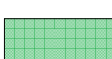
CALCOLO STANDARD A PARCHEGGIO SECONDO D.M. 1444/68				Quota minima di parcheggi pubblici
RESIDENZE	S.U.L.	29.991	Coeff. Multipl.=(Sn x 1,05+Sn x 0,30)x 1,17 x 1,15 comma 14 dell'art. 2.3.3.4 delle N.T.A.	Accessoria bioarchitettura, sup. lorde, locali tecnici
Altezza	H. (ml)	3,00		
	Volume	89.973		
ABITANTI INSEDIABILI	Abitanti insediabili	Vol./120	749,77	Legge regionale n. 34 del 1992
	Arrotondamento per eccesso		750	Volume/120 arrotondato per eccesso
RESIDENZE			750 x	
Standard pubblici Zona C (abitanti insediabili x 18 mq.) di cui Pp pubblici min. (abitanti insediabili x 2,5 mq.)			2,50 =	
			1.875	
ATTIVITA' TERZIARIE			3.333 x	Coeff. Multipl.=(Sn x 1,05+Sn x 0,30)x 1,17 x 1,15 Accessoria bioarchitettura, sup. lorde, locali tecnici
Standard pubblici Zona C			0,40 =	
di cui Pp pubblici min. (S.U.L. x 0,8/2)			1.333	
				< mq. 1.449,00


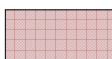
CALCOLO STANDARD A PARCHEGGIO SECONDO N.T.A. DI P.R.G.			
RESIDENZE	Sn	17.337 :	Coeff. Multipl.=Sn x 1,05
Pp PRESTAZIONALI RICHIESTI DA N.T.A. di P.R.G. (30 / 100 mq.)		(30/100) =	
		5.200,97	N. stalli
ATTIVITA' TERZIARIE	Sn (Sv)	1926,75	Coeff. Multipl.=Sn x 1,05
	N. stalli di progetto a terziario	61	(38+23)
	Parametrizzazione stalli	1525	(61x25)
	% Pp prestazionali già in dotazione al PP	0,791	(1.525,00/1.926,75)
			Mq. 2358 (1.449+909)
			< 288

VERIFICA E INDIVIDUAZIONE PARCHEGGI

COMPARTO "A"



-  P0: Parcheggi privati ad uso privato destinati alle residenze
-  P2: Parcheggi pubblici di uso pubblico destinati alle residenze (Standard da N.T.A.). **N. stalli 288 > 208**
-  P0: Parcheggi privati ad uso privato interrati destinati al terziario
-  P1: Parcheggi privati di uso pubblico interrati destinati al terziario (Standard da N.T.A.)

-  P2: Parcheggi pubblici di uso pubblico destinati al terziario (Standard da N.T.A.). **N. stalli (38+23)=61**
-  P2: Parcheggi pubblici di uso pubblico destinati al terziario (D.M.1444/68). **Mq. 1.449 > mq. 1.333**

ALLEGATO 3a

**VERIFICA STANDARD A PARCHEGGIO
COMPARTO "B"**

	Destinazione	Residenza (Ne Residenza)	Attività Terziarie (Ne T)	Servizi sportivi (Ne Ss)	Parcheggi a raso (Pp)			
P.N. 6.2: dati di P.R.G.	St	4.514,00	Sn	89,00	Sn	0,00	Pp	615,00
RESIDENZE Sn-R	Sn	808,00						
ATTIVITA' TERZIARIE Sn-T	Sn	89,00						

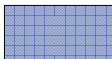
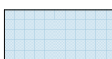
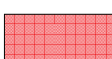
CALCOLO STANDARD A PARCHEGGIO SECONDO D.M. 1444/68				Quota minima di parcheggi pubblici	
RESIDENZE	S.U.L.	1.468	Coeff. Multipl.=(Sn x 1,05+Sn x 0,30)x 1,17 x 1,15 comma 14 dell'art. 2.3.3.4 delle N.T.A.	Accessoria bioarchitettura, sup. lorde, locali tecnici	
Altezza	H. (ml)	3,00			
	Volume	4.403			
ABITANTI INSEDIABILI	Abitanti insediabili	Vol./120	36,69	Legge regionale n. 34 del 1992 Volume/120 arrotondato per eccesso	
	Arrotondamento per eccesso		37		
RESIDENZE			750 x		
Standard pubblici Zona C (abitanti insediabili x 18 mq.) di cui Pp pubblici min. (abitanti insediabili x 2,5 mq.)			2,50 =		
			93		
ATTIVITA' TERZIARIE			162 x	Coeff. Multipl.=(Sn x 1,05+Sn x 0,30)x 1,17 x 1,15	Accessoria bioarchitettura, sup. lorde, locali tecnici
Standard pubblici Zona C			0,40 =		
di cui Pp pubblici min. (S.U.L. x 0,8/2)			65 =		
				<	mq. 80,00


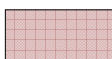
CALCOLO STANDARD A PARCHEGGIO SECONDO N.T.A. DI P.R.G.				
RESIDENZE	Sn	848 :	Coeff. Multipl.=Sn x 1,05	
Pp PRESTAZIONALI RICHIESTI DA N.T.A. di P.R.G. (30 / 100 mq.)		(30/100) =		
		255	N. stalli	
			10 (255/25)	
ATTIVITA' TERZIARIE	Sn (Sv)	93,450	Coeff. Multipl.=Sn x 1,05	
	N. stalli di progetto a terziario	5	(4+1)	
	Parametrizzazione stalli	125	(5x25)	
	% Pp prestazionali già in dotazione al PP	1,338	(125/93,450)	
			Mq. 94 (80+14)	
			<	20

VERIFICA E INDIVIDUAZIONE PARCHEGGI

COMPARTO "B"



-  P0: Parcheggi privati ad uso privato destinati alle residenze
-  P2: Parcheggi pubblici di uso pubblico destinati alle residenze (Standard da N.T.A.). **N. stalli 20 > 10**
-  P0: Parcheggi privati ad uso privato destinati al terziario

-  P2: Parcheggi pubblici di uso pubblico destinati al terziario (Standard da N.T.A.). **N. stalli 1=1**
-  P2: Parcheggi pubblici di uso pubblico destinati al terziario (D.M.1444/68). **Mq. 80 > mq. 62**