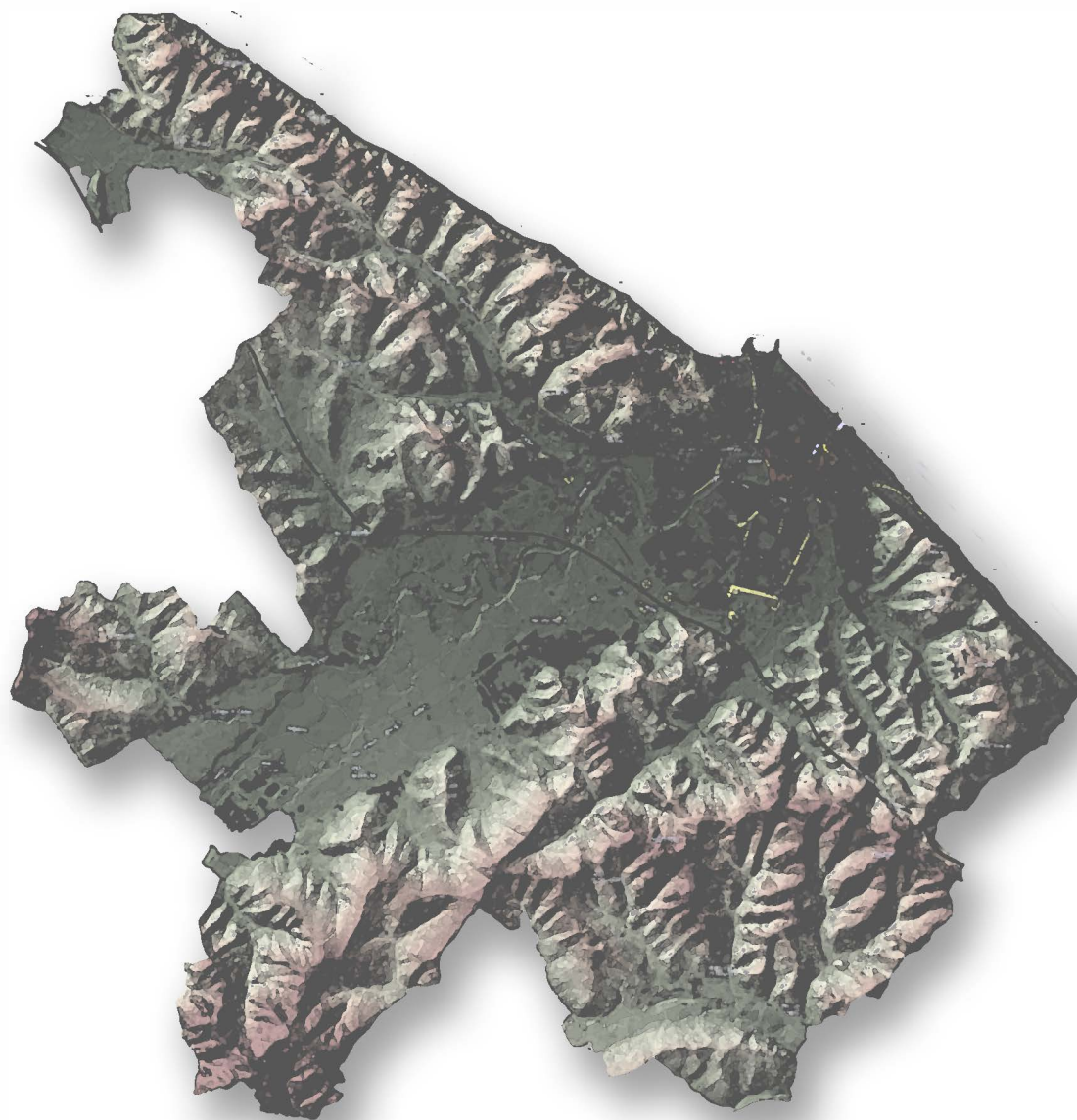


# PRG 2000



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**Marzo 2024**

*P*  
*i*  
*a*  
*n*  
*o*  
  
*R*  
*e*  
*g*  
*o*  
*l*  
*a*  
*t*  
*o*  
*r*  
*e*  
  
*G*  
*e*  
*n*  
*e*  
*r*  
*a*  
*l*  
*e*  
  
*2*  
*0*  
*0*  
*0*



Servizio Urbanistica

Gruppo di Lavoro:

Nardo Goffi  
Ezio Gramolini

Guglielmo Carnaroli  
Maurizio Giannotti

Severino Liera  
Ombretta Pietrelli  
Cinzia Orlando  
Annarita Santilli  
Marcello Tamburini

Stefano Bruscoli  
Alvaro Picinetti

Adriano D'Angelo  
Roberto Imperato  
Adamo Lucarini

Simone Ceccolini  
Domenico Intilangelo  
Lucio Tonucci

Testo NTA

Novembre 2018



## **PARTE. 1: Linee Guida**

### **Titolo. 1.1: Disposizioni Generali**

**Art. 1.1.1: Obiettivi del Piano**

**Art. 1.1.2: Ruolo delle linee guida**

**Art. 1.1.3: Carattere delle linee guida**

### **Titolo. 1.2: Il ruolo dell'azione pubblica**

**Art. 1.2.1: Progettazione urbana e controllo della qualità degli interventi**

**Art. 1.2.2: Azioni dell'amministrazione pubblica**

**Art. 1.2.3: Qualità dello spazio urbano e del territorio**

### **Titolo. 1.3: Il progetto urbanistico**

**Art. 1.3.1: Città funzionale e spazio abitabile**

**Art. 1.3.2: Strumenti concettuali ed operativi del Piano**

**Art. 1.3.3: Sistemi, schemi direttori e direttive per la progettazione**

**Art. 1.3.4: Obiettivi generali dei differenti sistemi**

**Art. 1.3.5: Dimensioni del Piano**

### **Titolo. 1.4: Pubblico e privato**

**Art. 1.4.1: Condizioni per una attuazione del Piano in tempi brevi**

**Art. 1.4.2: Condizioni per una attuazione decentrata del Piano**

**Art. 1.4.3: Mobilitazione delle risorse (Soppresso)**

**Art. 1.4.4: Collaborazione tra i diversi attori (Soppresso)**

## **PARTE. 2: Caratteri del Piano**

### **Titolo. 2.1: Costituzione del Piano**

#### **Capo. 2.1.1: Disposizioni generali**

**Art. 2.1.1.1: Documenti costitutivi del Piano** Testo modificato con delibera C.C.126/2020

**Art. 2.1.1.2: Contenuti e campo di applicazione**

**Art. 2.1.1.3: Valore prescrittivo e indicativo dei documenti costitutivi**

### **Titolo. 2.2: Linguaggio del Piano**

#### **Capo. 2.2.1: Termini specifici**

**Art. 2.2.1.1: Abaco**

**Art. 2.2.1.2: Aree a pilotis**

**Art. 2.2.1.3: Elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti**

**Art. 2.2.1.4: Elementi strutturali degli edifici e degli spazi aperti**

**Art. 2.2.1.5: Elementi di finitura degli edifici e degli spazi aperti**

**Art. 2.2.1.6: Elementi tecnici degli edifici e degli spazi aperti**

**Art. 2.2.1.7: Principio insediativo**

**Art. 2.2.1.8: Progetto di suolo**

**Art. 2.2.1.9: Sistema**

**Art. 2.2.1.10: Schema Direttore (S.D.)**

**Art. 2.2.1.11: Progetto Norma (P.N.)**

**Art. 2.2.1.12: Interventi di Trasformazione Urbanistica (I.T.U.)**

**Art. 2.2.1.13: Piano Attuativo (P.A.)**

**Art. 2.2.1.14: Concessione Convenzionata (C.C.)**

**Art. 2.2.1.15: Unità Minime di Intervento (U.M.I.)**

## **Capo. 2.2.2: Termini di uso corrente**

**Art. 2.2.2.1: Destinazioni d'uso** Testo modificato con delibera C.C.75/2021 e con delibera G.C. 214/2021 delibera C.C 15/2023

**Art. 2.2.2.2: Opere di urbanizzazione primaria**

**Art. 2.2.2.3: Opere di urbanizzazione secondaria**

## **Capo. 2.2.3: Parametri urbanistici**

**Art. 2.2.3.1: Riferimento al Regolamento Edilizio**

**Art. 2.2.3.2: Numero massimo dei piani**

**Art. 2.2.3.3: Altezza interpiano (h), altezza massima degli edifici (H max) e distacchi**

**Art. 2.2.3.4: Superfici**

**Art. 2.2.3.5: Indici**

**Art. 2.2.3.6: Allineamenti**

**Art. 2.2.3.7 Fattori e modalità di conversione degli indici di piano regolatore a seguito del recepimento dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018, nel caso di nuove costruzioni.**

**Art. 2.2.3.8 Fattori e modalità di conversione degli indici di piano regolatore a seguito del recepimento dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018, nel caso di interventi di recupero e di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione ovvero negli interventi di nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione di edificio esistente (es. A3.0, B3.0, D3.0).**

**Art. 2.2.3.9 Adeguamento delle NTA a seguito del recepimento dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018.**

**Art. 2.2.3.10 Indicazioni per la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni in regime di attività edilizia libera**

## **Titolo. 2.3: Attuazione del Piano**

### **Capo. 2.3.1: Luoghi di intervento**

**Art. 2.3.1.1: Categorie ed ambiti territoriali di intervento**



## **Capo. 2.3.2: Tipi di intervento**

**Art. 2.3.2.1: Interventi consentiti e vietati**

## **Capo. 2.3.3: Modi di intervento**

**Art. 2.3.3.1: Strumenti di attuazione**

**Art. 2.3.3.2: Urbanistica partecipata**

**Art. 2.3.3.3: Procedure per gli interventi**

**Art. 2.3.3.4: Criteri generali relativi agli standards**

**Art. 2.3.3.5: Definizioni e prescrizioni per l'applicazione dello standard a parcheggio relativo alle attività commerciali così come definite dal "Piano Urbanistico della Rete Distributiva"**

**Art. 2.3.3.6: Tabella dei Parametri di Parcheggio**

**Art. 2.3.3.7: Attività insediabili all'interno di unità immobiliari destinate a: negozi, uffici e laboratori artigianali di produzione e di servizio, compatibili con il tessuto urbano in cui si collocano.**

## **Capo. 2.3.4: Tempi di intervento**

**Art. 2.3.4.1: Programmi pluriennali di attuazione del Piano**

**Art. 2.3.4.2: Priorità di attuazione (Soppresso)**

## **PARTE. 3: Norme Generali**

### **Titolo. 3.1: Suolo, sottosuolo, acqua, aria, vegetazione**

#### **Capo. 3.1.1: Disposizioni generali**

**Art. 3.1.1.1: Oggetto delle prescrizioni relative a suolo, sottosuolo, acqua, aria e vegetazione**

**Art. 3.1.1.2: Rapporto con il Piano Paesistico-Ambientale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)**

**Art. 3.1.1.3: Rapporto con il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e Rischio Sismico** Testo modificato con delibera C.C.126/2020

**Art. 3.1.1.4: Rapporto con le Zone di Protezione Speciale (Z.P.S) e i Siti d'Importanza Comunitaria (S.I.C.)**

#### **Capo. 3.1.2: Suolo**

**Art. 3.1.2.1: Stabilizzazione dei versanti collinari (Soppresso)**

**Art. 3.1.2.2: Impermeabilizzazione del suolo (Soppresso)**

**Art. 3.1.2.3: Bacini di accumulo temporaneo delle acque meteoriche**

**Art. 3.1.2.4: Rilevati delle infrastrutture viarie (Soppresso)**

**Art. 3.1.2.5: Sottopassi e botti (Soppresso)**

**Art. 3.1.2.6: Attraversamenti dei corsi d'acqua in elevazione (Soppresso)**

**Art. 3.1.2.7: Verifica delle condizioni di inquinamento delle aree industriali dismesse (Soppresso)**

#### **Capo. 3.1.3: Sottosuolo**

**Art. 3.1.3.1: Sbancamenti, scavi e rinterri**

**Art. 3.1.3.2: Costruzioni interrato**

**Art. 3.1.3.3: Reti tecnologiche sotterranee**

**Art. 3.1.3.4: Fognature e depuratori**

**Art. 3.1.3.5: Recupero e riutilizzo di inertida attività private diverse dalla demolizione**



### **Capo. 3.1.4: Acqua**

#### **Art. 3.1.4.1: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

Art. 3.1.4.2: Regimazione delle acque superficiali (Soppresso)

#### **Art. 3.1.4.3: Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico (Reinserito)**

Art. 3.1.4.4: Canalizzazioni agricole (fossi e scoline identificate come "acque basse" nell'Art.2.1.1.1 Tav. d5.6 L'idrografia superficiale) (Soppresso)

#### **Art. 3.1.4.5: Intubamenti**

Art. 3.1.4.6: Griglie (Soppresso)

Art. 3.1.4.7: Argini (Soppresso)

Art. 3.1.4.8: Guadi (Soppresso)

#### **Art. 3.1.4.9: Pozzi**

#### **Art. 3.1.4.10: Vulnerabilità idrogeologica**

### **Capo. 3.1.5: Aria**

Art. 3.1.5.1: Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera (Soppresso)

Art. 3.1.5.2: Limitazione e compensazione dell'inquinamento (Soppresso)

Art. 3.1.5.3: Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e dell'aridità dell'aria (Soppresso)

Art. 3.1.5.4: Limitazione e compensazione dell'inquinamento elettromagnetico (Soppresso)

### **Capo. 3.1.6: Vegetazione**

#### **Art. 3.1.6.1: Aree floristiche**

#### **Art. 3.1.6.2: Boschi**

#### **Art. 3.1.6.3: Pascoli**

#### **Art. 3.1.6.4: Pascoli: arbusteti e mantelli a ginestra**

#### **Art. 3.1.6.5: Pascoli: aggruppamenti a canna del Reno**

**Art. 3.1.6.6: Elementi diffusi del paesaggio agrario**

**Art. 3.1.6.7: Elementi diffusi del paesaggio agrario: boschi residui (Soppresso)**

**Art. 3.1.6.8: Elementi diffusi del paesaggio agrario: siepi arbustive o frammiste ad elementi arborei**

**Art. 3.1.6.9: Elementi diffusi del paesaggio agrario: vegetazione ripariale**

**Art. 3.1.6.10: Elementi diffusi del paesaggio agrario: elementi arborei isolati, raggruppati e/o in filare**

**Art. 3.1.6.11: Filari e alberature isolate in ambito urbano**

## **Titolo. 3.2: Progetto di Suolo**

### **Capo. 3.2.1: Disposizioni generali per il progetto di suolo**

**Art. 3.2.1.1: Elementi del progetto di suolo**

**Art. 3.2.1.2: Cataloghi vegetazionali delle specie arboree ed arbustive**

### **Capo. 3.2.2: Elementi semplici**

**Art. 3.2.2.1a: Prati**

**Art. 3.2.2.1b: Prati arborati**

**Art. 3.2.2.1c: Prati con impianto arboreo a sesto regolare**

**Art. 3.2.2.2: Filari**

**Art. 3.2.2.3: Siepi**

**Art. 3.2.2.4: Arbusteti e cespuglieti**

**Art. 3.2.2.5a: Barriere vegetali**

**Art. 3.2.2.5b: Fascia Ripariale**

**Art. 3.2.2.6: Masse boschive**

**Art. 3.2.2.7a: Aree permeabili- aree permeabili alberate**

**Art. 3.2.2.7b: Aree semipermeabili - aree semipermeabili alberate**

**Art. 3.2.2.7c: Aree pavimentate - aree pavimentate alberate**

**Art. 3.2.2.8: Spazi aperti attrezzati**



**Art. 3.2.2.9: Percorsi pedonali**

**Art. 3.2.2.10: Percorsi ciclabili**

**Art. 3.2.2.11: Percorsi ciclo-pedonali**

**Art. 3.2.2.12: Carreggiate stradali (Soppresso)**

**Art. 3.2.2.13: Isole ecologiche**

### **Capo. 3.2.3: Elementi complessi**

**Art. 3.2.3.1: Parchi e giardini (Vp - Vg)**

**Art. 3.2.3.2: Orti urbani (Vo)**

**Art. 3.2.3.3: Impianti sportivi scoperti (Ps)**

**Art. 3.2.3.4: Piazze e aree pedonali (Pz)**

**Art. 3.2.3.5: Strade**

**Art. 3.2.3.6: Parcheggi a raso (Pp)**

**Art. 3.2.3.7: Attrezzature balneari (Vs)**

**Art. 3.2.3.8: Cimiteri e aree di rispetto**

**Art. 3.2.3.9: Casa circondariale e area di rispetto**

### **Titolo. 3.3: Tipi di intervento**

#### **Capo. 3.3.1: Disposizioni generali per gli interventi**

**Art. 3.3.1.1: Divieti per gli interventi su edifici e spazi aperti.**

**Art. 3.3.1.2: Efficacia delle norme relative al Titolo 3.3**

#### **Capo. 3.3.2: Interventi sugli edifici**

**Art. 3.3.2.1: Manutenzione ordinaria**

**Art. 3.3.2.2: Manutenzione straordinaria**

**Art. 3.3.2.3: Restauro (re)**

**Art. 3.3.2.4: Risanamento conservativo (rc)**

Art. 3.3.2.5: Ristrutturazione vincolata (Soppresso)

**Art. 3.3.2.6: Ristrutturazione Edilizia**

**Art. 3.3.2.7: Demolizione senza ricostruzione (d)**

**Art. 3.3.2.8: Demolizione con ricostruzione**

Art. 3.3.2.9: Ampliamento (Soppresso)

**Art. 3.3.2.10: Nuova edificazione ed ampliamento (Ne)**

### **Capo. 3.3.3: Interventi sugli spazi aperti**

**Art. 3.3.3.1: Manutenzione ordinaria**

**Art. 3.3.3.2: Manutenzione straordinaria**

**Art. 3.3.3.3: Restauro (re)**

**Art. 3.3.3.4: Risanamento conservativo (rc)**

**Art. 3.3.3.5: Ristrutturazione e ristrutturazione vincolata (ri e rv)**

**Art. 3.3.3.6: Recupero ambientale (ra)**

**Art. 3.3.3.7: Nuovo impianto**

### **Capo. 3.3.4: Interventi sugli edifici in muratura**

**Art. 3.3.4.1: Oggetto delle prescrizioni sugli edifici in muratura**

Art. 3.3.4.2: Presentazione degli elaborati di rilievo (soppresso)

Art. 3.3.4.3: Presentazione degli elaborati di progetto (soppresso)

Art. 3.3.4.4: Interventi sugli edifici (soppresso)

Art. 3.3.4.5: Interventi sulle fondazioni (soppresso)

Art. 3.3.4.6: Interventi sulle strutture verticali continue e puntiformi (soppresso)

Art. 3.3.4.7: Interventi sulle strutture orizzontali piane: solai, terrazze, balconi (soppresso)

Art. 3.3.4.8: Interventi sulle strutture orizzontali voltate (soppresso)

Art. 3.3.4.9: Interventi sulle strutture di copertura: a falde inclinate, piane



(soppresso)

**Art. 3.3.4.10: Interventi sulle strutture di collegamento verticale: scale, ascensori, montacarichi (soppresso)**

**Art. 3.3.4.11: Interventi sugli elementi di presidio (soppresso)**

**Art. 3.3.4.12: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura (soppresso)**

**Art. 3.3.4.13: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: pareti non portanti (soppresso)**

**Art. 3.3.4.14: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: controsoffittature piane e voltate (soppresso)**

**Art. 3.3.4.15: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: superfici parietali esterne (soppresso)**

**Art. 3.3.4.16: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: aperture (soppresso)**

**Art. 3.3.4.17: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: infissi, serramenti, sistemi di oscuramento (soppresso)**

**Art. 3.3.4.18: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: elementi decorativi (soppresso)**

**Art. 3.3.4.19: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: ringhiere, inferriate (soppresso)**

**Art. 3.3.4.20: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: pensiline (soppresso)**

**Art. 3.3.4.21: Interventi sugli elementi non strutturali della copertura (soppresso)**

**Art. 3.3.4.22: Criteri di intervento per gli edifici rurali (soppresso)**

## **PARTE. 4: Norme Specifiche**

### **Titolo. 4.1: Sistemi, Zone omogenee, Schemi direttori e Progetti norma**

#### **Capo. 4.1.1: Disposizioni generali**

**Art. 4.1.1.1: Identificazione dei sistemi, delle zone omogenee, degli schemi direttori e dei progetti norma**

**Art. 4.1.1.2: Regole generali per le destinazioni d'uso**

**Art. 4.1.1.3: Regole generali per le prestazioni: incentivi per la qualità**

### **Titolo. 4.2: Disciplina dei Sistemi**

#### **Capo. 4.2.1: Sistema della residenza**

**Art. 4.2.1.1: Disposizioni generali**

**Art. 4.2.1.2: Prestazioni**

**Art. 4.2.1.3: Articolazione del sistema e zone omogenee**

**Art. 4.2.1.4: Sub-sistema R1: centri antichi** Testo modificato con delibera C.C.75/2021

**Art. 4.2.1.5: Sub-sistema R2: città per addizione** Testo modificato con delibera C.C.75/2021

**Art. 4.2.1.6: Sub-sistema R3: città in aggiunta** Testo modificato con delibera C.C.75/2021

#### **Capo. 4.2.2: Sistema della produzione (P)**

**Art. 4.2.2.1: Disposizioni generali**

**Art. 4.2.2.2: Prestazioni**

**Art. 4.2.2.3: Articolazione del sistema e zone omogenee**

**Art. 4.2.2.4: Sub-sistema P1: aree produttive per addizione – Sub-sistema P2: aree produttive in aggiunta** Testo modificato con delibera C.C.75/2021

**Art. 4.2.2.5: Sub-sistema P2: aree produttive in aggiunta** Testo modificato con delibera C.C.75/2021

**Art. 4.2.2.6: Sub-sistema P3: aree produttive in aggiunta miste al commercio – Sub-sistema P4: aree produttive in aggiunta**

**miste alla residenza** Testo modificato con delibera C.C.75/2021

Art. 4.2.2.7: Sub-sistema P4: aree produttive in aggiunta miste alla residenza Testo modificato con delibera C.C.75/2021

### **Capo. 4.2.3: Sistema della mobilita' (M)**

Art. 4.2.3.1: Disposizioni generali

Art. 4.2.3.2: Prestazioni

Art. 4.2.3.3: Articolazione del sistema e zone omogenee

Art. 4.2.3.4: Sub-sistema M0: ferrovia

Art. 4.2.3.5: Sub-sistema M1: autostrada

Art. 4.2.3.6: Sub-sistema M2: strade di attraversamento

Art. 4.2.3.7: Sub-sistema M3: strade di distribuzione

Art. 4.2.3.8: Sub-sistema M4: strade di raccordo

Art. 4.2.3.9: Sub-sistema M5: strade di penetrazione e collegamento

### **Capo. 4.2.4: Sistema dei luoghi centrali (L)**

Art. 4.2.4.1: Disposizioni generali

Art. 4.2.4.2: Prestazioni

Art. 4.2.4.3: Articolazione del sistema e zone omogenee

Art. 4.2.4.4: Sub-sistema L1: luoghi centrali del centro antico Testo modificato con delibera C.C.75/2021

Art. 4.2.4.5: Sub-sistema L2: luoghi centrali a scala urbana Testo modificato con delibera C.C.75/2021

Art. 4.2.4.6: Sub-sistema L3: attrezzature a scala urbana

Art. 4.2.4.7: Sub-sistema L4: luoghi centrali della residenza Testo modificato con delibera C.C.75/2021

Art. 4.2.4.8: Sub-sistema L5: luoghi centrali della produzione

Art. 4.2.4.9: Sub-sistema L6: luoghi centrali a destinazione mista Testo modificato con delibera C.C.75/2021

## **Capo. 4.2.5: Sistema ambientale (V)**

**Art. 4.2.5.1: Disposizioni generali**

**Art. 4.2.5.2: Prestazioni**

**Art. 4.2.5.3: Articolazione del sistema e zone omogenee**

**Art. 4.2.5.4: Sub-sistema V1: connessione territoriale fluviale**

**Art. 4.2.5.5: Sub-sistema V2: serbatoi di naturalità a carattere locale**

**Art. 4.2.5.6: Ambito V2.1: Crinale e falesia del san Bartolo**

**Art. 4.2.5.7: Ambito V2.2: crinale del Genica**

**Art. 4.2.5.8: Ambito V2.3: fondovalle dell'Arzilla**

**Art. 4.2.5.9: Sub-sistema V3: connessioni interambientali**

**Art. 4.2.5.10: Ambito V3.1: affluenti dei corsi d'acqua principali**

**Art. 4.2.5.11: Ambito V3.2: aree pianeggianti di continuità tra contesto urbano ed agricolo**

**Art. 4.2.5.12: Ambito V3.3: versanti a nord-est**

**Art. 4.2.5.13: Ambito V3.4: fasce di versante**

**Art. 4.2.5.14: Ambito V3.5: arenile**

**Art. 4.2.5.15: Ambito V3.6: varchi marini**

**Art. 4.2.5.16: Sub-sistema V4: connessioni e capisaldi in contesto urbano**

**Art. 4.2.5.17: Sub-sistema V5: riserve di stabilità**

**Art. 4.2.5.18: Ambito V5.1: terreni coltivati su substrato arenaceo-marnoso**

**Art. 4.2.5.19: Ambito V5.2: terreni coltivati su substrato argilloso**

**Art. 4.2.5.20: Sub-sistema V6: riserva di permeabilità**

## **Capo. 4.2.6: Destinazione D'uso (V)**

**Art. 4.2.6.1: Tabella riassuntiva delle destinazioni d'uso consentite nei**

**sistemi e Subsistemi**

**Titolo. 4.3: Disciplina delle zone omogenee**

**Capo. 4.3.1: Zone A**

**Art. 4.3.1.1: Disposizioni generali**

**Art. 4.3.1.2: Interventi consentiti e vietati**

**Capo. 4.3.2: Zone B**

**Art. 4.3.2.1: Disposizioni generali**

**Art. 4.3.2.2: Interventi consentiti e vietati**

**Capo. 4.3.3: Zone C**

**Art. 4.3.3.1: Disposizioni generali**

**Art. 4.3.3.2: Interventi consentiti e vietati**

**Capo. 4.3.4: Zone D**

**Art. 4.3.4.1: Disposizioni generali**

**Art. 4.3.4.2: Interventi consentiti e vietati**

**Capo. 4.3.5: Zone E**

**Art. 4.3.5.1: Disposizioni generali**

**Art. 4.3.5.2: Interventi consentiti e vietati**

**Capo. 4.3.6: Zone F**

**Art. 4.3.6.1: Disposizioni generali**

**Art. 4.3.6.2: Interventi consentiti e vietati**

**Titolo. 4.4: Indirizzi per gli schemi direttori ed i progetti norma**

**Capo. 4.4.1: Schema Direttore: L'interquartieri (SD1)**

**Art. 4.4.1.1: Progetto Norma 1.1 - Area ospedaliera di Muraglia**

**Art. 4.4.1.2: Progetto Norma 1.2 - Muraglia**

**Art. 4.4.1.3: Progetto Norma 1.3 - Piattaforma logistica**

**Capo. 4.4.2: Schema Direttore: La nuovissima Montelabbatese e le aree produttive (SD2).**

**Art. 4.4.2.1: Progetto Norma 2.1 - Tombaccia**

**Art. 4.4.2.2: Progetto Norma 2.2 Area produttiva lungo la Montelabbatese.**

**Art. 4.4.2.3: Progetto Norma 2.3 - Chiusa di Ginestreto**

**Art. 4.4.2.4: Progetto Norma 2.4 - Fornace Mancini**

**Art. 4.4.2.5: Progetto Norma 2.5 - San Lorenzino**

**Capo. 4.4.3: Schema direttore: Il Foglia (SD3)**

**Art. 4.4.3.1: Progetto Norma 3.1 Parco fluviale**

**Art. 4.4.3.2: Progetto Norma 3.2 Parco fluviale II: il golf (soppresso)**

**Capo. 4.4.4: Schema Direttore: Il fronte mare (SD4)**

**Art. 4.4.4.1: Progetto Norma 4.1 - Porto (Soppresso)**

**Art. 4.4.4.2: Progetto Norma 4.2 - Spiaggia di ponente.**

**Art. 4.4.4.3: Progetto Norma 4.3 - Spiaggia di levante.**

**Capo. 4.4.5: Schema Direttore: Il decumano (SD5)**

**Art. 4.4.5.1: Progetto Norma 5.1 - San Benedetto.**

**Art. 4.4.5.2: Progetto Norma 5.2 - Ospedale San Salvatore.**

**Art. 4.4.5.3: Progetto Norma 5.3 - Curvone**

**Art. 4.4.5.4: Progetto Norma 5.4 - Carcere Minorile**

**Art. 4.4.5.5: Progetto Norma 5.5 - ex-Bramante.**

**Art. 4.4.5.6: Progetto Norma 5.6 - Centro direzionale Benelli**

**Art. 4.4.5.7: Progetto Norma 5.7 Parco del Campus Scolastico**

**Capo. 4.4.6: Schema Direttore: Il decumano della residenza**

**(SD6)**

**Art. 4.4.6.1: Progetto Norma 6.1 - Villa Fastiggi**

**Art. 4.4.6.2: Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini**

**Capo. 4.4.7: Schema Direttore: Il San Bartolo (SD7)**

**Capo. 4.4.8: Schema Direttore: la strada dei quartieri (SD8)**

**Art. 4.4.8.1: Progetto Norma 8.1 - Case Bruciate**

**Art. 4.4.8.2: Progetto Norma 8.2 - La Fiera**

**Art. 4.4.8.3: Progetto Norma 8.3 - Torraccia**

**Art. 4.4.8.4: Progetto Norma 8.4 - Via degli Abeti**

**Art. 4.4.8.5: Progetto Norma 8.5 - Il Parco del Caprilino**

**Art. 4.4.8.6: Progetto Norma 8.6 - Largo Ascoli Piceno**

**Art. 4.4.8.7: Progetto Norma 8.7 - Via Solferino**

**Art. 4.4.8.8: Progetto Norma 8.8 - Santa Veneranda**

**Art. 4.4.8.9: Progetto Norma 8.9 - Cattabrighe**

**Capo. 4.4.9: Schema Direttore: Il Cuneo Verde (SD9).**

**Art. 4.4.9.1: Progetto Norma 9.1 - San Decenzio**

**Art. 4.4.9.2: Progetto Norma 9.2 - Il Parco del Cuneo Verde**

**PARTE. 5: Norme Transitorie**

**Titoli. 5.1: Periodo ed oggetto delle prescrizioni**

**Capo. 5.1.1: Disposizioni generali**

**Art. 5.1.1.1: Realizzazioni in corso**

**Art. 5.1.1.2: Situazioni esistenti difformi da quelle previste**

**Art. 5.1.1.3: Ammissibilità di deroghe**

**Art. 5.1.1.4: Norme provvisorie**

**ALLEGATO A - Interventi consentiti e indici**

**TABELLA 1 - Zona A**

**TABELLA 2 - Zona B**

**TABELLA 3 - Zona C**

**TABELLA 4 - Zona D**

**TABELLA 5 - Zona F**

**ALLEGATO B - Catalogo della vegetazione delle specie arboree ed arbustive (Art. 3.2.1.2)**

**ALLEGATO C - Formazioni Boschive (Art. 3.2.2.6)**

**ALLEGATO D - Barriere Vegetali (Art. 3.2.2.5)**

**ALLEGATO 5 - Percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali (Art. 3.2.2.9-3.2.2.10-3.2.2.11)**

## **PARTE. 1: Linee Guida**

### **Titolo. 1.1: Disposizioni Generali**

#### **Art. 1.1.1: Obiettivi del Piano**

Obiettivo generale del Piano Regolatore di Pesaro è la costruzione di una città nella quale possa riconoscersi una società articolata e solidale. Il Piano si propone di migliorare la qualità e le prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intera città e del territorio pesarese facendo di Pesaro una città accogliente ed accessibile.

Sono principi ispiratori del Piano e fondatori dell'azione pubblica per quanto riguarda la sua realizzazione un riconoscimento esteso dei diritti di cittadinanza, del valore della partecipazione cittadina nella costruzione e gestione di ogni politica urbana, la tutela del patrimonio storico e la salvaguardia dell'ambiente naturale.

#### **Art. 1.1.2: Ruolo delle linee guida**

Le linee guida indirizzano l'interpretazione del piano e delle sue norme tecniche di attuazione. Costituiscono una direttiva ispiratrice dell'azione pubblica e una dichiarazione che impegna amministrazione e cittadini nel raggiungimento di obiettivi comuni e che definisce le principali regole di comportamento della città e delle sue diverse componenti. In questo senso le linee guida sono norme di indirizzo che i differenti soggetti pubblici e privati sono tenuti a rispettare.

L'applicazione di queste direttive è demandata per quanto necessaria a successivi specifici regolamenti di attuazione.

#### **Art. 1.1.3: Carattere delle linee guida**

Ognuno dei documenti costitutivi del Piano ed elencati all' Art.2.1.1.1 dovrà essere interpretato alla luce delle linee guida, degli obiettivi generali da esse indicati, delle loro successive articolazioni e specificazioni.

### **Titolo. 1.2: Il ruolo dell'azione pubblica**

#### **Art. 1.2.1: Progettazione urbana e controllo della qualità degli interventi**

L'amministrazione pubblica è responsabile delle politiche della città, della definizione e proposta degli obiettivi da perseguire, della loro articolazione e specificazione, della progettazione, del coordinamento e della realizzazione degli interventi nei quali più chiaramente si rappresenta la conservazione, modificazione e trasformazione della città e del territorio e del controllo della loro qualità.

### **Art. 1.2.2: Azioni dell'amministrazione pubblica**

L'amministrazione pubblica svolgerà questo compito mediante azioni diverse e in particolare:

- a. la istituzione di un «forum» permanente di riflessione ed elaborazione di idee sulla città e sul suo territorio nel quale le diverse istanze cittadine possano proporre e discutere idee e scenari ampi e sempre più approfonditi per il futuro della città e del suo territorio e promuovere ricerche e proposte su temi di riconosciuta importanza generale;
- b. la progettazione di specifici interventi che si svolgerà in parte entro gli uffici tecnici della stessa amministrazione con eventuali collaborazioni professionali esterne ed in parte, qualora l'importanza del tema lo richieda, attraverso specifici concorsi di progettazione aperti alla partecipazione nazionale ed internazionale, che consentano un ampio confronto di idee ed un dibattito approfondito ed esteso all'intera città;
- c. una più estesa attività di informazione e comunicazione dei differenti tipi di piani e di progetti che vengono proposti per la città ed il suo territorio mediante la istituzione di un luogo ove i progetti di rilevante trasformazione siano adeguatamente esposti nella loro interezza e possano essere facilmente consultati da ogni cittadino.

### **Art. 1.2.3: Qualità dello spazio urbano e del territorio**

Affrontare il tema della qualità urbana richiede strumenti nuovi.

Alcuni aspetti della qualità possono essere riferiti a parametri misurabili; tra questi, quelli che riguardano dimensione, disposizione, sequenza dei differenti spazi esterni ed interni agli edifici, che riguardano i differenti materiali ed impianti utilizzati per la costruzione e l'attrezzatura degli edifici e degli spazi aperti ed, in particolare, il ricorso alle tecniche progettuali e costruttive della bio-architettura e della bio-ingegneria. Gli indirizzi fondamentali relativi a questi aspetti sono forniti dal Piano nei disegni e nelle Norme tecniche di attuazione.

Altri aspetti, altrettanto importanti, riguardano la qualità architettonica dei differenti interventi. Per valutare questi aspetti l'amministrazione potrà formare una commissione con il compito di predisporre specifici pareri a carattere consultivo destinati all'amministrazione, agli uffici tecnici ed alle commissioni consiliari e relativi ai progetti di rilevante trasformazione nonché una relazione annuale destinata al Consiglio Comunale e relativa alla modifica della qualità urbana conseguente all'azione dei diversi soggetti pubblici e privati ed, in particolare, ai progetti realizzati e di prossima realizzazione.

La commissione potrà suggerire all'amministrazione specifiche iniziative tese al miglioramento della qualità urbana e suggerire, in particolare, l'introduzione nelle convenzioni tra amministrazione e privati di specifici indirizzi tesi a questo scopo.

I compiti della Commissione e le modalità di nomina saranno definiti da uno specifico regolamento di attuazione.

## **Titolo. 1.3: Il progetto urbanistico**

### **Art. 1.3.1: Città funzionale e spazio abitabile**

Oggetto specifico del progetto urbanistico è il disegno di una città funzionale e di uno spazio abitabile nel quale si rappresenti pienamente la cultura del nostro tempo. Con il primo termine, città funzionale, si intende il disegno, il dimensionamento e la costruzione di sequenze di spazi aperti e di zone edificate atti a garantire il miglior funzionamento generale della città. Con il secondo, spazio abitabile, si intendono le caratteristiche dei differenti spazi, aperti ed edificati, dei materiali impiegati per la loro costruzione, degli impianti tecnologici previsti per garantire una relazione sostenibile con il territorio.

### **Art. 1.3.2: Strumenti concettuali ed operativi del Piano**

Sono strumenti concettuali ed operativi del Piano Regolatore: una concezione della città per «sistemi»; un insieme di «schemi direttori» entro i quali gli interventi proposti siano chiaramente motivati rispetto la strategia di conservazione, modificazione e trasformazione della città e del suo territorio; la definizione di un insieme di direttive per la progettazione, pubblica o privata, di ciascun intervento.

### **Art. 1.3.3: Sistemi, schemi direttori e direttive per la progettazione**

Al progetto dei sistemi è affidato il compito di definire, principalmente attraverso l'indicazione delle attività compatibili ed incompatibili, il ruolo e le prestazioni di ciascun luogo e parte di città o di territorio; al progetto degli schemi direttori è affidato il compito di indicare le condizioni generali che definiscono tema e carattere di ciascun intervento e sua importanza in ordine ad una strategia di conservazione, modificazione e trasformazione della città, del territorio o di loro singole parti; alle direttive per la progettazione è affidato il compito di articolare e approfondire i modi nei quali il progetto del Piano interagisce con i differenti soggetti.

### **Art. 1.3.4: Obiettivi generali dei differenti sistemi**

Il Piano Regolatore è l'esito di una assegnazione di priorità a differenti temi: al primo posto è collocata la costruzione di un sistema ambientale che garantisca il corretto funzionamento del sistema ecologico pesarese, la sua sostenibilità e lo sviluppo della biodiversità. Alla progettazione del sistema ambientale si lega l'attenzione del Piano alla costruzione dello spazio abitabile, una forte attenzione ai temi dell'inquinamento nelle sue diverse forme, il disegno di un accurato progetto di suolo, la costruzione di grandi parchi territoriali e di alcuni parchi urbani.

Alla costruzione del sistema ambientale corrisponde quella di un chiaro sistema di luoghi centrali, di spazi nei quali si rappresenta la dimensione collettiva, solidale e pluralista della società pesarese. Alla progettazione

e realizzazione del sistema dei luoghi centrali sono legati gli interventi di conservazione e valorizzazione del centro antico e delle frazioni, nonché la costituzione di una serie diffusa di centri civici nei quartieri e paesi. Ad essa è legata anche una ristrutturazione e riqualificazione delle principali attrezzature culturali, sanitarie e scolastiche urbane, come le direttive relative alle attività commerciali e ricettive considerate importanti materiali costitutivi dello spazio urbano che ne garantiscono la frequentazione e il carattere accogliente e sicuro.

Il progetto e la realizzazione del sistema della mobilità mira a garantire l'accessibilità e l'integrazione delle differenti parti della città e del territorio pesarese. Moderatamente gerarchizzato, esso dovrà realizzarsi per fasi. La realizzazione del sistema della mobilità deve corrispondere ad una modifica nella struttura dell'offerta di spazi e servizi che comporti una maggiore attenzione per spazi e reti pedonali, ciclabili e destinati al trasporto pubblico.

Il progetto e la realizzazione del sistema della produzione mira a garantire condizioni di efficienza produttiva per l'intero distretto pesarese. Pesaro, città capoluogo di un importante distretto produttivo, deve farsi carico di problemi che investono territori più vasti e costruire politiche adeguate al ruolo che entro l'area vasta vuole assumere. Il raggiungimento di questo obiettivo dovrà essere assicurato dalle aree destinate dal Piano alle attività produttive, ivi comprese quelle offerte tramite l'azione pubblica; da un più razionale disegno della rete dei collegamenti viabilistici tra le zone produttive e con il resto del territorio; dalla costituzione di una piattaforma logistica destinata all'autotrasporto ed alle attività di manipolazione delle merci; da un più efficiente funzionamento di importanti attrezzature urbane collegate alla produzione ivi compreso il sistema portuale, come gli spazi espositivi e le istituzioni per la formazione professionale e la ricerca.

#### **Art. 1.3.5: Dimensioni del Piano**

Il Piano è costruito entro un'ipotesi di crescita e di sviluppo delle maggiori grandezze che connotano la società e l'economia pesarese. Queste ipotesi non si rappresentano sempre nel Piano come ampliamento dell'area edificabile. Ad una estensione delle aree destinate alle grandi attrezzature urbane, alle infrastrutture ed attrezzature collegate alla mobilità ed alla sosta corrisponde, nel Piano, una più moderata estensione delle aree destinate alla residenza ed alla produzione per le quali il Piano propone il ricorso a politiche di mitigazione degli impatti indotti dalle nuove localizzazioni. Tra queste assume particolare importanza il recupero, la riqualificazione e la eventuale ricostruzione di parti degradate o dismesse della città esistente.

### **Titolo. 1.4: Pubblico e privato**

#### **Art. 1.4.1: Condizioni per una attuazione del Piano in tempi brevi**

Una politica di conservazione, modificazione e trasformazione della città

e del territorio deve potersi realizzare in tempi sufficientemente brevi. Il Piano Regolatore rinvia a successivi strumenti di attuazione solo alcuni interventi di particolare complessità mentre per gli altri detta norme per la attuazione diretta. La maggior parte degli interventi, promossi e realizzati da singoli operatori, potrà invece avvenire mediante il rilascio di concessioni convenzionate, se realizzati in base alle prescrizioni dirette indicate dal piano.

#### **Art. 1.4.2: Condizioni per una attuazione decentrata del Piano**

Gli obiettivi del Piano Regolatore debbono poter essere raggiunti con il concorso di tutti i soggetti e garantendo l'iniziativa e l'autonomia di ciascuno. Il Piano per questo stabilisce regole generali entro le quali l'iniziativa e l'azione dei singoli soggetti possano svilupparsi in modi liberi ed articolati. In esse si rappresentano gli interessi dell'intera collettività e le garanzie che la stessa vuole avere nei confronti della soluzione di problemi generali, della propria protezione e sicurezza.

#### **Art. 1.4.3: Mobilitazione delle risorse**

Soppresso.

#### **Art. 1.4.4: Collaborazione tra i diversi attori**

Soppresso.

## **PARTE. 2: Caratteri del Piano**

### **Titolo. 2.1: Costituzione del Piano**

#### **Capo. 2.1.1: Disposizioni generali**

##### **Art. 2.1.1.1: Documenti costitutivi del Piano\***

1. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Pesaro (PRG2000) è costituito dai seguenti documenti:

- a. Relazione Illustrativa, tabelle dei dati metrici
- b. Norme tecniche
- c. Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento":
  - c.1. La città antica (scala 1:1000, n. 2 fogli)
  - c.2. La città consolidata (scala 1:2000, n. 48 fogli)
  - c.3. Il territorio agricolo (scala 1:5000, n. 26 fogli)
  - c.4. Schede concessioni convenzionate scala 1:500
- d.1.a/b Zone territoriali omogenee ; rappresentazione di sintesi (scala 1:10000)
- d.2.a/b Sistemi; rappresentazione di sintesi (scala 1:10000)
- d.3.a/b Gli standards: rappresentazione di sintesi (scala 1:10000)
- d.4.a/b Schemi direttori e Progetti norma; rappresentazione di sintesi (scala 1:10000)
- e.1. Vincoli del PRG vigente adeguato al PPAR e aree esenti (scala 1:10000)
- e.2. Trasposizione passiva degli ambiti di tutela del Piano Paesistico Ambientale Regionale (scala 1:10000)
- e.3. Schede per la modifica degli ambiti di tutela provvisoria del Piano Paesistico Ambientale Regionale
- e.4.1.a/b Ambiti definitivi di tutela – sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico (scala 1:10000)
- e.4.2. a/b Ambiti definitivi di tutela – sottosistema botanico-vegetazionale (scala 1:10000)
- e.4.3. a/b Ambiti definitivi di tutela – sottosistema storico-culturale e connessioni infrastrutturali (scala 1:10000)
- e.5.a/b Vincoli di Legge (scala 1:10000)
- e.6.a/b Vincoli Geologici (scala 1:10000)
- e.7.1 a/b Microzonazione Sismica – MOPS Livello 1 (scala 1:10.000)
- e.7.2 a/b Microzonazione Sismica – FA 0,1-0,5 sec – Livello 2 (scala 1:10.000)
- e.7.3 a/b Microzonazione Sismica – FA 0,4-0,8 sec – Livello 2 (scala 1:10.000)
- e.7.4 a/b Microzonazione Sismica – FA 0,7-1,1 sec – Livello 2 (scala 1:10.000)
- e.7.5 a/b Microzonazione Sismica – Carta delle Indagini (scala 1:10.000)
- e.7.6 Microzonazione Sismica – Relazione Sismica Illustrativa PRG variante
- f. Tavole delle indagini assunte dal PRG1998:
  - f.1. Lo stato di attuazione del Piano vigente (scala 1:10000)
  - f.2. Confronto tra Piano vigente e nuovo Piano (scala 1:10000)

\* Testo modificato con delibera C.C.126/2020

- f.3. Le indagini geologiche:
    - f.3.1. La geolitologia (scala 1:10000)
    - f.3.2. Le indagini geognostiche (scala 1:10000)
    - f.3.3. Sezioni geolitologiche (scala l = 1:10000; h = 1:1000)
    - f.3.4. La geomorfologia (scala 1:10000)
    - f.3.5. La clivometria (scala 1:10000)
    - f.3.6. L'idrografia superficiale (scala 1:10000)
    - f.3.7. L'idrogeologia (scala 1:10000)
    - f.3.8. La pericolosità geologica (scala 1:10000)
    - f.3.9. La pericolosità idrogeologica (scala 1:10000)
  - f.4. Il quadro conoscitivo ambientale:
    - f.4.1 La copertura vegetale del suolo (scala 1:10000)
    - f.4.2 La copertura vegetazionale esistente (scala 1:10000)
    - f.4.3 Le aree botanico-vegetazionali di recupero e valorizzazione ambientale (scala 1:10000)
    - f.4.4 I beni storico-culturali extraurbani (scala 1:10000)
    - f.4.5 Le unità di paesaggio (scala 1:10000)
    - f.4.6 Classi di rischio legate all'uso del suolo (scala 1:10000)
  - f.5. Il rilievo degli edifici extraurbani:
    - f.5.1. Quadro d'unione (scala 1:10000)
    - f.5.2. Schede documentarie analitiche
2. Sono allegati del piano e forniscono la base documentaria e l'interpretazione i seguenti documenti del Prg1998:
- 2.1 Pesaro: Il progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore
  - 2.2 Il rilievo:
    - a. La città antica (scala 1:500)
    - b. La città antica: degrado e dissesti, elementi di finitura, le tecniche costruttive (scala 1:1000)
    - c. La città consolidata (scala 1:2000)
    - d. Il territorio agricolo (scala 1:5000)
    - e. La copertura vegetazionale (scala 1:10000)

#### **Art. 2.1.1.2: Contenuti e campo di applicazione**

1. L'insieme dei documenti elencati nell' Art.2.1.1.1 costituisce il piano regolatore del Comune di Pesaro, elaborato dal Settore Urbanistica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Esso sostituisce il P.R.G. approvato con DPGR Marche del 4.4.1990 e le successive varianti.
2. Il PRG2000 si applica all'intero territorio comunale e detta norme per la conservazione, la modificazione e la trasformazione dei caratteri fisici del territorio (degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono) ed in ordine ai loro usi.
3. I documenti elencati nell' Art.2.1.1.1 sotto il titolo di allegati costituiscono la fonte documentaria e forniscono la lettura di sintesi di tutti gli studi e ricerche che hanno presieduto alla redazione del PRG2000.

#### **Art. 2.1.1.3: Valore prescrittivo e indicativo dei documenti costitutivi**

1. I documenti costitutivi del Piano, di cui al comma 1 dell'art. 2.1.1.1.,



lettere a,b,c1, c.2., c.3., c4, d.1., d.2., d.3., d.4., e.4.1, e.4.2, e.4.3, e.5., e.6., hanno valore prescrittivo. Gli altri documenti costituenti il Piano hanno carattere indicativo o di analisi.

2. La Relazione contiene un insieme organizzato di risultati di ricerca e di argomenti.

3. Le Norme Tecniche di attuazione del Piano contengono indicazioni espresse in termini verbali, tabellari o in forma di abaco. Esse sono costituite da un insieme di enunciati espressi in forma di obbligo o di divieto assoluto od ipotetico (relativo cioè al verificarsi di evenienze determinate) o in forma di indirizzi aperti a più interpretazioni. Le Norme Tecniche di attuazione sono anche espresse in forma di “guida in linea ipertestuale”. La loro lettura avviene, a partire da un articolato insieme di parole chiave, in termini di navigazione al suo interno e ciò facilita il reperimento di tutti i luoghi del testo normativo coinvolti da un unico tema.

4. Le Tavole del Piano “Usi del suolo e modalità di intervento” e le schede delle concessioni convenzionate (c.4.) debbono essere utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:

a. sono vincolanti :

- i perimetri, le destinazioni d'uso delle aree, con le loro articolazioni, fermo restando quanto previsto al successivo punto e all'articolo 2.2.1.12;

- i perimetri e le destinazioni d'uso delle aree, con le loro articolazioni, esplicitamente indicate con sigla S, P e V ammettendo aggiustamenti geometrici sempre nel rispetto della disposizione e quantità, fermo restando quanto previsto all'articolo 2.2.1.12;

- le indicazioni del progetto di suolo, limitatamente alle destinazioni d'uso principali S.,P.e V. ammettendo aggiustamenti geometrici sempre nel rispetto della disposizione e quantità, fermo restando quanto previsto all'articolo 2.2.1.12;

- la tipologia del piano terra degli edifici (con portici, con aree a pilotis);

- gli allineamenti degli edifici.

- i recapiti (inizio e fine) dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali all'interno delle singole proprietà o, in caso di accordo, all'interno di più proprietà contigue, rimanendo indicativi i tracciati;

- i tracciati stradali, pur ammettendo aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali e a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, sempre nel rispetto dell'impostazione generale;

- i distacchi minimi dei fabbricati dalle aree pubbliche previste all'interno delle concessioni convenzionate;

b. in caso di contrasto tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola a scala di maggiore dettaglio.

5. Le indicazioni grafiche e testuali contenute nel Titolo 4.4 Indirizzi per gli schemi direttori ed i progetti norma debbono essere utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:

a. sono vincolanti:

- le indicazioni relative alle quantità ed alle destinazioni d'uso;

- le indicazioni contenute negli specifici articoli disciplinanti ciascun P.N.;

- le divisioni in Unità minime di Intervento dei P.N., precisando che i perimetri di suddivisione delle stesse possono subire minime rettifiche in relazione ai confini delle proprietà coinvolte (la percentuale di aree interessate dalla rettifica non può superare il 5% della St delle U.M.I. coinvolte), previo assenso di tutti i proprietari delle U.M.I. interessate e

fatta salva la verifica degli standards.

b. sono indicativi:

- le sezioni ed i profili in merito alle superfici e al numero dei piani.

Titolo. 2.2: Linguaggio del Piano

## **Capo. 2.2.1: Termini specifici**

### **Art. 2.2.1.1: Abaco**

Per abaco si intende l'insieme di prescrizioni scritte, numeriche e grafiche che definisce le caratteristiche tipologiche degli spazi edificati e non.

### **Art. 2.2.1.2: Aree a pilotis**

L'area a pilotis è il piano terra di un edificio per il quale è prescritto il requisito di massima trasparenza ed apertura. In questa parte dell'edificio non sono consentiti locali chiusi e sono consentiti i soli elementi strutturali, i collegamenti verticali e i vani tecnici.

### **Art. 2.2.1.3: Elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti**

1. Per elementi costitutivi di un edificio o di uno spazio aperto debbono intendersi tutte le parti che per geometria, materiali utilizzati, soluzioni tecniche ed architettoniche e rapporti reciproci concorrono in modo determinante a definirne la forma e le caratteristiche.

2. Sono elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti gli elementi strutturali, di finitura e tecnici come successivamente definiti.

### **Art. 2.2.1.4: Elementi strutturali degli edifici e degli spazi aperti**

1. Gli elementi strutturali di un edificio concorrono a formarne la struttura resistente; la loro funzione è quella di sopportare il peso proprio ed i sovraccarichi agenti sull'edificio (carichi di esercizio e carichi accidentali) e di trasmetterli al terreno.

2. Sono elementi strutturali degli edifici: le strutture di fondazione, le strutture verticali continue e puntiformi, le strutture orizzontali piane (solai e balconi), le strutture orizzontali voltate (archi e volte), le strutture di copertura falde inclinate, le strutture di copertura piane, le strutture di collegamento verticale (scale, ascensori e montacarichi), i porticati e le logge, elementi di presidio statico.

3. Gli elementi strutturali degli spazi aperti ne definiscono i caratteri e l'organizzazione spaziale.

4. Sono elementi strutturali degli spazi aperti: gli impianti arborei, le alberature isolate ed in filare, la rete degli accessi, dei percorsi e delle aree di sosta, i coni ottici preferenziali.

#### **Art. 2.2.1.5: Elementi di finitura degli edifici e degli spazi aperti**

1. Gli elementi di finitura hanno funzione di completamento dell'edificio o dello spazio aperto e ne garantiscono la conservazione e una corretta fruizione.
2. Sono elementi di finitura degli edifici: le pareti non portanti (tramezzi), le contro-soffittature, le pavimentazioni ed i rivestimenti, gli intonaci e le coloriture, le superfici murarie faccia a vista, gli elementi decorativi (basamenti, cornici, marcapiani...), gli elementi delimitanti le aperture (soglie, davanzali, stipiti e architravi), gli infissi e i serramenti, le ringhiere e inferriate, i sistemi di oscuramento, gli elementi non strutturali della copertura (manto di copertura, gronda, cornicione, canale di gronda, pluviale, comignolo, canne fumarie), gli elementi di arredo esterno.
3. Sono elementi di finitura degli spazi aperti gli impianti vegetazionali arbustivi ed erbacei, le pavimentazioni e gli altri tipi di trattamento del suolo, i manufatti e le attrezzature (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi, apparecchi illuminanti, contenitori di rifiuti...).

#### **Art. 2.2.1.6: Elementi tecnici degli edifici e degli spazi aperti**

1. Gli elementi tecnici hanno funzione di completamento e protezione dell'edificio e dello spazio aperto e ne garantiscono una corretta fruizione.
2. Sono elementi tecnici degli edifici: gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, termico, di ventilazione) e i sistemi di protezione (opere di drenaggio, scannafossi, vespai, gattaiolati, sistemi di isolamento termico ed acustico, sistemi di impermeabilizzazione).
3. Sono elementi tecnici degli spazi aperti gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, di drenaggio profondo, fognario).

#### **Art. 2.2.1.7: Principio insediativo**

Per principio insediativo si intende il modo nel quale edifici, manufatti e spazi aperti o singoli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti, rapporti con l'orografia e con la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati.

#### **Art. 2.2.1.8: Progetto di suolo**

Per progetto di suolo si intende l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico, d'uso pubblico o privato ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.

#### **Art. 2.2.1.9: Sistema**

Per sistema si intende un insieme di porzioni del territorio (spazi aperti e edifici) dotate di una comune identità e tra loro integrate, non necessariamente contigue e con differenti estensioni, per le quali sono indicati specifici obiettivi in termini di ruolo e prestazioni e nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni. I sistemi coprono l'intero territorio comunale e si articolano in sub-sistemi.

#### **Art. 2.2.1.10: Schema Direttore (S.D.)**

Lo schema direttore (SD) consiste in un insieme di indicazioni e previsioni riguardanti in primo luogo il progetto di suolo di un'area estesa, eventualmente appartenente a differenti sistemi e sub-sistemi ed interessata da programmi di trasformazione legati da unitarietà tematica.

#### **Art. 2.2.1.11: Progetto Norma (P.N.)**

Il Progetto Norma (PN) è l'insieme di criteri, indicazioni e prescrizioni, corredati da rappresentazioni grafiche e da tabelle, che sintetizzano i caratteri degli interventi strategici di trasformazione previsti dal Piano. Essi definiscono i principi insediativi, le quantità e le modalità di attuazione da osservare nella progettazione attuativa. Il P.N. può articolarsi in Unità Minime d'Intervento (U.M.I.).

#### **Art. 2.2.1.12: Interventi di Trasformazione Urbanistica (I.T.U.)**

1. Per intervento di Trasformazione Urbanistica (ITU) si intende l'assoggettamento di aree a piano urbanistico preventivo (PA) o intervento diretto per concessione convenzionata (CC) secondo la disciplina vigente.

2. Le impostazioni progettuali indicate dal P.R.G. sia per i piani attuativi che per i lotti soggetti a concessione convenzionata devono essere osservate quali scelte programmatiche di massima consentendo aggiustamenti geometrici delle aree nel rispetto della loro disposizione e quantità.

L'approvazione dello strumento attuativo o della concessione convenzionata in contrasto con l'impostazione progettuale richiede la valutazione del piano o progetto da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dall'art. 15, comma 5 della L.R. 34/92.

3. In alcuni casi di ITU le aree necessarie al sistema della mobilità sono comprese nelle zone omogenee F; le relative superfici saranno espropriate o acquisite in via bonaria dall'Amministrazione Comunale con esclusione della capacità edificatoria, che residuerà in capo ai proprietari e potrà essere trasferita e utilizzata sulle aree contigue in aggiunta alla capacità edificatoria propria.

#### **Art. 2.2.1.13: Piano Attuativo (P.A.)**

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale potrà avvenire mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del Comune, i privati possono presentare progetti di Piani Attuativi (P.A.) da convenzionarsi ai sensi di legge.
2. L'approvazione del Piano Attuativo (P.A.) è subordinata alla stipula tra il Comune e i proprietari interessati di una convenzione urbanistica per regolamentare la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'Autorità comunale.
4. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza del Settore Lavori Pubblici del Comune.
5. Ferma restando l'unicità della progettazione, l'attuazione delle previsioni urbanistiche potrà avvenire per stralci funzionali.
6. All'interno dei lotti fondiari individuati dal Piano Attuativo possono non essere rispettate le percentuali di permeabilità o semipermeabilità eventualmente prescritte dal sub sistema di appartenenza relativamente al trattamento di suolo.

#### **Art. 2.2.1.14: Concessione Convenzionata (C.C.)**

1. Per Concessione Convenzionata (CC), così come previsto dall'art. 15, comma 4 della L.R. 34/92, si intende l'assoggettamento delle aree di trasformazione ad intervento diretto (art. 56 del R.E.C.) che per la loro dimensione e localizzazione sono classificabili tra le zone omogenee A, B e D secondo le definizioni della legislazione vigente nazionale e regionale sia di carattere generale che settoriale.
2. Gli interventi di CC sono direttamente graficizzati nel piano e prevedono la cessione di parti di aree per la realizzazione di standars e servizi pubblici.
3. Una convenzione tipo redatta ai sensi della legislazione vigente determinerà in modo generale il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente all'attuazione delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di attuazione.
4. Le aree di CC sono da considerare a tutti gli effetti U.M.I.. La capacità edificatoria attiene all'intera area indipendentemente dalla graficizzazione dei servizi pubblici da cedere. Ad esse l'Amministrazione potrà fare applicazione della normativa sul comparto edificatorio così come disciplinato dall'art. 32 della L.R. 34/92 e dall'art. 27, comma 5 della Legge 01 agosto 2002 n. 166.
5. All'interno dei lotti fondiari individuati dalla C.C. possono non essere rispettate le percentuali di permeabilità o semipermeabilità eventualmente prescritte dal sub sistema di appartenenza relativamente al trattamento del suolo.

#### **Art. 2.2.1.15: Unità Minime di Intervento (U.M.I.)**

Per Unità Minima di Intervento (UMI) si intende la parte del territorio

soggetta esclusivamente ad intervento unitario secondo le specifiche modalità di attuazione contenuti nello strumento urbanistico generale.

## Capo. 2.2.2: Termini di uso corrente

### Art. 2.2.2.1: Destinazioni d'uso \* \*\* \*\*\*

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni o attività previste e ammesse in zone edificate e non.
2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e le loro articolazioni. Ad esse si farà riferimento negli articoli successivi. Quando è prevista o ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.
3. Sono destinazioni d'uso principali indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con le rispettive sigle: le attività agricole (A), le attività industriali e artigianali (I), le attività terziarie (T), le infrastrutture e attrezzature della mobilità (M), la residenza (R), i servizi e le attrezzature d'uso pubblico (S), gli spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati e verdi (P e V).
4. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni e precisazioni:

#### - "Attività agricole" (A):

Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola. Strutture per attività agrituristiche.

Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per il bestiame. Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale e di animali in genere (cani, gatti, struzzi, ecc) concimaie, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica (compresi alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia sino ad un massimo di 120 mq. di Sn).

Edifici da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione, dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione locale (compresi alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia sino ad un massimo di 120 mq. di Sn).

Serre.

Lagetti artificiali per l'approvvigionamento idrico per scopi irrigui con l'intercettazione delle sole acque meteoriche.

Attività floro-vivaistiche (Av): attività produttiva agricola ed attrezzature commerciali ad essa collegate.

#### - "Attività industriali e artigianali" (I):

Laboratori industriali e artigianali, compresi locali di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi strettamente connessi all'attività, magazzini e depositi pertinenziali.

Magazzini-depositi autonomi coperti e scoperti, compresi uffici strettamente connessi nei limiti del 30% della Sn.

Magazzini per deposito e logistica anche non necessariamente connessi ad attività produttive.

Sono ammessi alloggi per il proprietario o il solo personale di custodia

\*\* Testo modificato con delibera C.C. 75/2021

\*\* Testo modificato con Delibera G.C. 214/2021

\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 152023

fino ad un massimo di 120 mq di Sn, per laboratori industriali e artigianali e per magazzini-depositi autonomi di superficie (Sn) superiore a 3000 mq..

- “Attività terziarie” (T) :

Attrezzature commerciali (Tc): esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture, centri commerciali, strutture per la vendita all’ingrosso (articolati in conformità alla legislazione vigente), strutture per depositi, mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano in cui si collocano, pubblici esercizi, sale da ballo, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari.

Attrezzature ricettive (Tr): alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, country houses ecc. (articolati in conformità alla legislazione vigente con particolare riferimento alla L.R. 9/2006: Titolo II Capo I; Titolo II Capo II Sezione I; art. 34 comma 1bis lettera a), sale da ballo, pubblici esercizi, sale giochi e attività similari.

Per i singoli alberghi esistenti (e non necessariamente in attività) alla data del 01.01.2021 è ammessa la trasformazione in condhotel secondo le normative nazionali e regionali vigenti; tale trasformazione è possibile indipendentemente dalle destinazioni d’uso specifiche individuate dal subsistema di appartenenza. In caso di realizzazione di condhotel, non sarà possibile effettuare successivi cambi di destinazione d’uso nella parte di superficie rimasta a destinazione alberghiera secondo le percentuali ammesse nella normativa vigente, fatta salva la possibilità di destinare fino al 15% di tale rimanente superficie a sale da ballo, pubblici esercizi, sale giochi e attività similari. Ai fini della trasformazione in condhotel non possono essere utilizzati più edifici con destinazione alberghiera tra loro distinti, a meno che gli stessi non siano legati tra loro da rapporto di dipendenza (così come prevista dal comma 6 dell’art. 10 della L.R. n. 9/2006) alla data del 01.01.2021.

(Trc): destinazione esclusiva a campeggio (compresi tutti gli spazi di servizio e le attrezzature previste dalle vigenti norme).

(Trh): alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, country houses, ecc. (articolati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alla L.R. 9/2006: Titolo II Capo I; Titolo II Capo II Sezione I; art. 34 comma 1bis lettera a), ammettendo sale da ballo, pubblici esercizi, sale giochi e attività similari nella percentuale massima del 15% della Sn.

Per i singoli alberghi esistenti (e non necessariamente in attività) alla data del 01.01.2021 è ammessa la trasformazione in condhotel secondo le normative nazionali e regionali vigenti; tale trasformazione è possibile indipendentemente dalle destinazioni d’uso specifiche individuate dal subsistema di appartenenza. In caso di realizzazione di condhotel, non sarà possibile effettuare successivi cambi di destinazione d’uso nella parte di superficie rimasta a destinazione alberghiera secondo le percentuali ammesse nella normativa vigente, fatta salva la possibilità di destinare fino al 15% di tale rimanente superficie a sale da ballo, pubblici esercizi, sale giochi e attività similari. Ai fini della trasformazione in condhotel non possono essere utilizzati più edifici con destinazione alberghiera tra loro distinti, a meno che gli stessi non siano legati tra loro da rapporto di dipendenza (così come prevista dal comma 6 dell’art. 10 della L.R. n. 9/2006) alla data del 01.01.2021.

Complessi direzionali (Tu): uffici privati, banche e agenzie bancarie, uffici privati senza concorso di pubblico collocati all’interno di edifici

monofunzionali di una unica azienda (è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per il proprietario o il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Sn, per edifici aventi superficie (Sn) superiore a 1500 mq., studi professionali, studi medici e odontoiatrici nonché ambulatori e poliambulatori.

- “Infrastrutture e attrezzature della mobilità” (M):

Impianti di distribuzione carburanti e relativi servizi annessi (Mc) così come definiti dalla legislazione vigente, autoporto (Mi) (compresi uffici, attività di assistenza meccanica, lavaggio, bar, ristoranti, esposizione e vendita di prodotti specifici strettamente connessi nonché attrezzature ricettive limitatamente al motel), stazioni passeggeri (Mp) (compresi pubblici esercizi connessi nonché attrezzature ricettive).

- “ Residenze” (R):

Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati, colonie estive , strutture sanitarie e sociosanitarie che erogano prestazioni in regime residenziale e semiresidenziale.

-” Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata” (S):

Servizi d’assistenza sociale e sanitaria (Sa): tutte le strutture e i servizi sanitari, socio-sanitari e sociali così come definiti dalla normativa vigente.

Servizi per l’istruzione di base (Sb): asili, scuole per l’infanzia, scuole dell’obbligo.

Servizi cimiteriali (Sc).

Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Sd): musei, teatri, auditori, chiese, canoniche, conventi, oratori, cinema, sale di spettacolo (compresi pubblici esercizi e esercizi di vicinato connessi con le attività insediate).

Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori e distretti sanitari.

Servizi per l’istruzione superiore (Si): scuole non dell’obbligo.

Scuole di formazione professionale (Sf).

Parcheggi coperti (Sp) (compresi usi complementari nei limiti del 15% della Sn di parcheggio da destinare a uffici, attività d’assistenza meccanica, pubblici esercizi, esercizi di vicinato, esposizioni, nonché alloggio per il personale di custodia, nei limiti di 120 mq. di Sn).

Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali, ricreativi e sportivi, centri polivalenti, mense, sedi d’associazioni (compresi pubblici esercizi connessi), ecc. .

Servizi sportivi (Ss): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti (con attività complementari quali: uffici di segreteria e di associazione, alloggio per il custode, pubblici esercizi, esercizi di vicinato e attività artigianali di servizio alla persona).

Servizi tecnici e amministrativi (St): impianti per l’approvvigionamento dell’acqua, dell’energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, uffici pubblici e di uso pubblico.

Università e servizi universitari (Su): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.



- "Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati e verdi" (P e V).
- "Parcheggi a raso" (Pp).
- "Campi sportivi" (Ps).
- "Piazze" (Pz).
- "Giardini" (Vg).
- "Orti urbani" (Vo).
- "Parchi" (Vp).
- "Attrezzature balneari" (Vs).
- "Verde a bosco" (Vb).

#### **Art. 2.2.2.2: Opere di urbanizzazione primaria**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. strade e i collegamenti ciclabili e pedonali.
- b. spazi di sosta e di parcheggio;
- c. le fognature ed impianti di depurazione;
- d. il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono nonché canalizzazioni funzionali al cablaggio delle reti telematiche;
- e. la pubblica illuminazione;
- f. spazi di verde attrezzato, piazze e spazi scoperti pavimentati;
- g. rete e impianti di pubblica illuminazione;
- h. mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo e regimazione delle acque meteoriche compresi i relativi bacini di accumulo temporaneo (Art.3.1.2.3 );
- i. barriere fonoassorbenti;
- l. allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al diretto servizio dell'insediamento;
- m. cimiteri.

2. L'Amministrazione Comunale con riferimento alla Direttiva emanata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri il 03 marzo 1999, redigerà d'intesa con le aziende erogatrici dei servizi, il piano urbano generale per l'utilizzazione razionale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) al fine di coordinare gli interventi di realizzazione degli impianti tecnologici, sia nelle aree di nuova urbanizzazione che in quelle già urbanizzate. Inoltre compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale saranno previste reti duali per l'utilizzo di acque meno pregiate al fine di un risparmio idrico (Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n. 152).

### **Art. 2.2.2.3: Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. gli asili nido e scuole materne;
- b. le scuole d'obbligo e d'istruzione secondaria superiore;
- c. i mercati di quartiere;
- d. le delegazioni comunali;
- e. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f. i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g. i parchi pubblici attrezzati, gli spazi attrezzati per lo sport e aree verdi di quartiere.

### **Capo. 2.2.3: Parametri urbanistici**

#### **Art. 2.2.3.1: Riferimento al Regolamento Edilizio**

Per le definizioni di indici e parametri non definiti dalle presenti norme si rimanda alle definizioni dell'Intesa Stato Regioni Comuni del 20.10.2016, così come integrate dalla L.R. n. 8/2018, ovvero al Regolamento Edilizio ad esse adeguato.

#### **Art. 2.2.3.2: Numero massimo dei piani**

Indica il numero massimo dei piani realizzabili di nuova costruzione all'interno delle zone omogenee A, B, C, D, e F.

#### **Art. 2.2.3.3: Altezza interpiano (h), altezza massima degli edifici (H max) e distacchi**

1. 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 dei sub-sistemi L2, L3, P1, P2., P3, e P4 l'altezza dell'interpiano del piano terra è fissata pari a ml. 5.50.

2. 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 2, l'altezza massima dell'interpiano per la porzione di edificio realizzata ad un solo piano è fissata pari a 8.50 ml.

Per gli edifici ricadenti all'interno dei Sub-sistemi della produzione



P1 e P2, 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 completamente automatizzati e meccanizzati nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e di zona e della visuale libera.

3. 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.

4. Nel caso di nuova edificazione o di ampliamento di un edificio esistente l'altezza dell'interpiano tipo, moltiplicata per il numero dei piani consentiti, di norma determina anche l'altezza massima (H max) del futuro fabbricato, fatte salve maggiori altezze derivanti dalla presenza di edifici esistenti ricadenti sui lotti confinanti o fronteggianti.

Nel caso di interventi di "demolizione con ricostruzione" (B3.0 o D3.0) l'altezza massima degli edifici non può superare 10 metri, fatte salve maggiori altezze degli edifici preesistenti o di quelli ricadenti sui lotti confinanti o fronteggianti.

Nel caso di edifici ricadenti in zone vincolate paesaggisticamente l'ammissibilità delle altezze massime sopraccitate dovrà comunque rispettare eventuali riduzioni o limitazioni poste dai vincoli stessi.

5. Per tutti gli interventi edilizi non ricadenti in zona C e fatte salve le disposizioni relative a pergole e gazebi realizzati in attività edilizia libera, sono prescritte le seguenti distanze minime: DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10; DC) dai confini di zona e di proprietà: minimo ml. 5.

Per gl'interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli aggetti e gli sbalzi realizzabili nel rispetto del parametro sopra descritto, dovranno comunque garantire un distacco di metri 3.00 dal confine di proprietà.

Nel caso di edifici costruiti in aderenza gli aggetti e gli sbalzi, per ciò che concerne il distacco laterale, dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Ai fini del rispetto della distanza dai confini di zona, per interventi ricadenti all'interno di Concessioni Convenzionate, Piani Attuativi e Piani Particolareggiati, si intende il perimetro esterno delle aree così come individuate nelle Tavole Usi del Suolo e Modalità d'Intervento.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di costruzione con termine a confine o nel caso di presentazioni di progetto unitario comprendente più lotti.

Nei casi di edifici esistenti a confine è ammessa la costruzione in aderenza purché non sia superata la profondità dell'edificio contermine.

6. Soppresso

#### **Art. 2.2.3.4: Superfici**

Per gl'interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, le superfici realizzabili sono così definite:

1. Soppresso
2. Soppresso
3. Soppresso
4. Soppresso

5. Locali interrati eccedenti la superficie coperta dell'edificio, rampe di accesso ai locali seminterrati o interrati, piscine, pavimentazioni, campi

da gioco realizzati con superfici semipermeabili o impermeabili, nonché pensiline, balconi e sporti di gronda aventi sporgenza orizzontale superiore a ml 1,50, sono consentiti negli spazi aperti di pertinenza purché siano rispettate le percentuali di impermeabilizzazione eventualmente prescritte per i sub-sistemi e secondo le eventuali indicazioni contenute nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento”.

6. Soppresso

7. Soppresso

#### **Art. 2.2.3.5: Indici**

1. Soppresso

2. Soppresso

3. Gli appoderamenti e i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto al Catasto Terreni alla data di approvazione del precedente P.R.G. (04 aprile 1990) costituiscono riferimento fondiario per l’applicazione delle presenti norme, fatta eccezione per le Concessioni Convenzionate, i Progetti Norma e i Piani Attuativi per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento”.

#### **Art. 2.2.3.6: Allineamenti**

Nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” compaiono le indicazioni di allineamento. In ciascuno di questi casi l’edificazione dovrà obbligatoriamente costituire un allineamento, salvo quanto prescritto all’ Art.2.1.1.3 .

1. L’allineamento rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta della facciata di uno o più edifici; rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali.

#### **Art. 2.2.3.7: Fattori e modalità di conversione degli indici di piano regolatore a seguito del recepimento dell’Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018, nel caso di nuove costruzioni.**

Ferme restando tutte le altre disposizioni dello strumento urbanistico generale, richiamate le definizioni di cui agli Allegati “A” dell’intesa del 20/10/2016 e della L.R. n.8/2018, di seguito definiti “Allegati A”, gli indici e parametri edificatori da utilizzarsi negli interventi edilizi ai fini della verifica delle quantità costruite, dei parametri dei parcheggi privati e privati d’uso pubblico, delle percentuali di destinazione d’uso principali previste per ciascun sub-sistema, ecc. sono i seguenti.

1. Per gli edifici a destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie e grandi strutture), nelle aree in cui la capacità edificatoria è espressa in Ef (mq di Sn / mq di Sf), viene assunto quale parametro edilizio la Superficie Lorda (SL) così come definita al punto 13 degli Allegati A.

Il passaggio tra la Superficie netta (Sn) e la Superficie Lorda (SL) è dato dalla seguente formula:

$$SL = Sn \times 1,17$$



Viene inoltre assunta quale “superficie accessoria” la “Superficie Accessoria” (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A.

Il passaggio tra la Superficie Lorda (SL) e la Superficie Accessoria (SA) è dato dalla seguente formula:

$$SA = SL \times 0,125$$

Nel caso di attuazione degli “incentivi per la qualità”, di cui all’art.4.1.1.3, il passaggio tra la Superficie Lorda (SL) e la Superficie Accessoria (SA) è dato dalla seguente formula:

SL<sup>1)</sup>= SL incrementata del 5% o 15%, in base a quanto previsto all’art. 4.1.1.3

$$SA = SL^{1)} \times 0,25$$

2. Per gli edifici a destinazione produttiva o commerciale (medie e grandi strutture), nelle aree in cui la capacità edificatoria è espressa in Ef (mq di Sn / mq di Sf), viene assunto quale parametro edilizio la Superficie Lorda (SL).

Il passaggio tra la Superficie netta (Sn) e la Superficie Lorda (SL) è dato dalla seguente formula:

$$SL = Sn \times 1,04$$

Viene inoltre assunta quale “superficie accessoria” la “Superficie Accessoria” (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A.

Il passaggio tra la Superficie Lorda (SL) e la Superficie Accessoria (SA) è dato dalla seguente formula:

$$SA = SL \times 0,145$$

Nel caso di attuazione degli “incentivi per la qualità”, di cui all’art.4.1.1.3, il passaggio tra la Superficie Lorda (SL) e la Superficie Accessoria (SA) è dato dalla seguente formula:

SL<sup>1)</sup> = SL incrementata del 5% o 15%, in base a quanto previsto all’art. 4.1.1.3

$$SA = SL^{1)} \times 0,29$$

3. Nelle fattispecie di cui ai commi 1 e 2 valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- La superficie accessoria dei sottotetti dovrà avere altezza media interna, computata per ogni singolo vano, non superiore a 2,30 ml;
- La superficie accessoria dei locali ubicati ai piani terra o seminterrato dovrà avere altezza interna non superiori a 2,50 ml ad eccezione delle autorimesse a pertinenza di fabbricati con destinazione terziario in cui sono previsti più di nove posti macchina;

4. Nelle fattispecie di cui ai commi 1 e 2 in aggiunta agli indici di piano potranno essere realizzate ulteriori superfici o volumi per:

- le murature esterne ed interne (comprehensive di pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) che delimitano e suddividono la SA e le superfici non computate;
- i piani interrati destinati a Superficie accessoria (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A;
- il 50 per cento della superficie dei piani seminterrati destinati a Superficie accessoria (SA), qualora gli stessi presentino la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;
- il 50 per cento della superficie dei portici condominiali;
- i piani fuori terra, relativamente a:
  - sottotetti non utilizzabili, cioè per la parte avente altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80;
  - extra corsa di vani ascensore;
  - scale di accesso alle coperture non praticabili;
  - locali di uso condominiale necessari per centrali elettriche, idriche e

- termiche, serbatoi e vasi di espansione, canne fumarie;
- cavedi, cortili e chiostrine;
  - vani scala e ascensori condominiali, percorsi di distribuzione condominiali al lordo delle murature esterne e delle murature di interne e di separazione con altre superfici;
  - logge fino al 17,0% della SL (oltre detta percentuale dovranno essere computate come SA);
  - porticati e gallerie pubbliche o di uso pubblico, piani pilotis quando imposti dalle NTA del PRG o dai Piani Attuativi;
  - terrazze e balconi.

Le murature interne di separazione tra le diverse tipologie di superficie (ad esempio tra superficie accessoria SA, superficie lorda SL e superfici escluse dal computo di entrambe) sono conteggiate in mezzeria.

5. Nelle aree in cui la capacità edificatoria è espressa esclusivamente con l'indice di copertura Rc (mq di Sc / mq di Sf), viene assunto quale parametro edilizio l'Indice di Copertura (IC) così come definito al punto 11 degli Allegati A.

6. Nelle aree in cui la capacità edificatoria è espressa anche con il numero massimo di piani, viene assunto quale parametro edilizio il "Numero dei piani" così come definito al punto 25 degli Allegati A.

In aggiunta a quanto previsto dal PRG potranno essere realizzati ulteriori piani, interrati, seminterrati o sottotetti, purché a destinazione accessoria (SA).

7. I parametri di parcheggio prestazionali pubblici e privati d'uso pubblico, di cui agli artt. 2.3.3.4, 2.3.3.5 e 2.3.3.6, vengono calcolati sulla Superficie Lorda (SL) di progetto (al netto delle aggiunte possibili ai sensi del c. 4) e moltiplicati per i coefficienti:

- 0,855 nel caso di destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie e grandi strutture);
- 0,9615 nel caso di destinazione produttiva.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale (medie e grandi strutture) sono confermati i parametri indicati in tabella, previsti per le superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

**Art. 2.2.3.8: Fattori e modalità di conversione degli indici di piano regolatore a seguito del recepimento dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018, nel caso di interventi di recupero e di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione ovvero negli interventi di nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione di edificio esistente (es. A3.0, B3.0, D3.0).**

Ferme restando tutte le altre disposizioni dello strumento urbanistico generale, richiamate le definizioni di cui agli Allegati "A" dell'intesa del 20/10/2016 e della L.R. n.8/2018, di seguito definiti "Allegati A", gli indici e parametri edificatori da utilizzarsi negli interventi edilizi ai fini della verifica delle quantità costruite, dei parametri dei parcheggi privati e privati d'uso pubblico, delle percentuali di destinazione d'uso principali previste per ciascun sub-sistema, ecc. sono i seguenti.

1. Nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, viene assunto quale parametro edilizio la Superficie Lorda (SL) così come definita al punto 13 degli Allegati A.



Viene inoltre assunta quale “superficie accessoria” la “Superficie Accessoria” (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A.

2. Non sono considerati come superficie o volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie e superfici di progetto:

- le murature esterne ed interne (comprehensive di pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) che delimitano e suddividono la SA e le superfici non computate;
- i piani interrati destinati a Superficie accessoria (SA), così come definita al punto 15 degli Allegati A;
- il 50 per cento della superficie dei piani seminterrati destinati a Superficie accessoria (SA), qualora gli stessi presentino la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;
- il 50 per cento della superficie dei portici condominiali;
- i piani fuori terra, relativamente a:
  - sottotetti non utilizzabili, cioè per la parte avente altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80;
  - extra corsa di vani ascensore;
  - scale di accesso alle coperture non praticabili;
  - locali di uso condominiale necessari per centrali elettriche, idriche e termiche, serbatoi e vasi di espansione, canne fumarie;
  - cavedi, cortili e chiostrine;
  - vani scala e ascensori condominiali, percorsi di distribuzione condominiali al lordo delle murature esterne e delle murature di interne e di separazione con altre superfici;
  - logge;
  - porticati e gallerie pubbliche o di uso pubblico;
  - terrazze e balconi.

Le murature interne di separazione tra le diverse tipologie di superficie (ad esempio tra superficie accessoria SA, superficie lorda SL e superfici escluse dal computo di entrambe) sono conteggiate in mezzeria.

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- Gli interventi, fatte salve le deroghe espressamente previste dalle presenti norme, dovranno mantenere la stessa quantità di SA e SL.
- E' sempre consentito trasformare SL in SA.
- Negli interventi di nuova costruzione mediante demolizione con ricostruzione delle quantità esistenti è sempre consentita la realizzazione di Superfici Accessorie (SA) nel limite massimo:
  - del 12,5% (25,0% nel caso di incentivi per la qualità di cui all'art. 4.1.1.3) della SL esistente, per gli edifici residenziali o terziari (escluse le medie e grandi strutture), fermo restando quanto previsto al c. 4 del precedente articolo.
  - del 14,5% (29,0% nel caso di incentivi per la qualità di cui all'art. 4.1.1.3) della SL esistente, per gli edifici produttivi o commerciali (medie e grandi strutture), fermo restando quanto previsto al c. 4 del precedente articolo.
- Possono essere sempre mantenute le quantità di SA esistenti, anche se superiori alle percentuali di cui al punto precedente.
- Nel caso di recupero del patrimonio edilizio la soppressione o modifica della scala interna non comporta incremento di SL e pertanto è sempre consentita.

4. I parametri di parcheggio prestazionali pubblici e privati d'uso pubblico, di cui agli artt. 2.3.3.4, 2.3.3.5 e 2.3.3.6, vengono calcolati sulla Superficie Lorda SL (al netto delle superfici non computate ai

sensi del c. 2) e moltiplicati per i coefficienti:

- 0,855 per gli edifici a destinazione residenziale o terziario (escluse le medie e grandi strutture);

- 0,9615 per gli edifici a destinazione produttiva.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale (medie e grandi strutture) sono confermati i parametri indicati in tabella, previsti per le superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

#### **Art. 2.2.3.9 Adeguamento delle NTA a seguito del recepimento dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 e della L.R. n. 8/2018.**

1. Quando nell'ambito delle presenti Norme è riportato il termine superficie netta (Sn) lo stesso dovrà intendersi sostituito con superficie lorda (SL), con le seguenti precisazioni:

- se sono indicate quantità di superficie netta, espresse in mq, riferite a superfici minime o massime, il valore numerico dovrà essere moltiplicato per 1,17 in caso di edifici a destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie e grandi strutture) oppure per 1,04 in caso di edifici a destinazione produttiva e commerciale (medie e grandi strutture di vendita).

Nell'ambito dei limiti massimi di superficie realizzabile restano validi gli incrementi di superficie lorda in funzione dell'applicazione degli "incentivi per la qualità" di cui all'art. 4.1.1.3.

- se sono indicate quantità di superficie netta espresse come valore numerico percentuale dovranno essere mantenute nella stessa quantità.

2. Quando nell'ambito delle presenti Norme è riportato il termine superficie accessoria (Sa) lo stesso dovrà intendersi sostituito con superficie accessoria SA.

Eventuali quantità di superficie accessoria indicate dovranno mantenere lo stesso valore numerico.

Valgono comunque, in quanto applicabili, le disposizioni di cui agli artt. 2.2.3.7 e 2.2.3.8, anche nel caso di recupero di edifici esistenti.

3. Per le tabelle di cui all'Allegato A delle presenti Norme vale quanto previsto agli articoli 2.2.3.7 e 2.2.3.8 per i parametri Ef, Rc, numero massimo di piani, mentre quando è indicata l'"altezza massima dell'edificio" viene assunto quale parametro l'"altezza dell'edificio" così come definita al punto 28 degli Allegati A dell'Intesa 20/10/2016 e della L.R. n. 8/2018, stabilendo che le altezze massime indicate:

- siano incrementate delle altezze necessarie alla realizzazione dei vani scala, dei fine corsa, degli ascensori, delle attrezzature, delle canne fumarie e dei volumi tecnici qualora emergenti dalla copertura;

- siano ridotte, nel caso di copertura a falde inclinate con pendenza superiore al 35%, della differenza di altezza che intercorre tra il punto di intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura e la linea di colmo;

- siano incrementate delle altezze necessarie alla realizzazione di abbaini in copertura, purché arretrati di almeno 0,80 mt dal filo del muro esterno e di altezza lorda non superiore a 0,80 mt fuori falda.

4. Nella conversione da Sn a SL in caso di edifici che comprendano diverse destinazioni d'uso verrà assunto un coefficiente unico per tutto il fabbricato, facendo riferimento alla destinazione d'uso prevalente in

termini di superficie.

#### **Art. 2.2.3.10 Indicazioni per la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni in regime di attività edilizia libera**

1. Ai fini di quanto indicato dal punto 48 del Glossario - Edilizia Libera - (ai sensi dell'art.1, comma 2 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n.222), si considerano "Ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo" quale "elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici" di cui all'art.6 comma 1 lettera e-quinquies del DPR n. 380/2001 e s.m.i., un manufatto in struttura leggera (legno o metallo), costituito da elementi facilmente smontabili o rimovibili, posizionato direttamente sul terreno o sulle pavimentazioni delle aree scoperte, eventualmente ancorato a terra mediante ganci o bulloni, con le seguenti caratteristiche:

- Superficie coperta massima di 2 mq nella zona A R1 e 4 mq nelle altre zone;
- Altezza lorda massima di 2,60 ml al colmo e 2,00 ml all'imposta della copertura.

I manufatti dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà: 3 ml, fermo restando la possibilità di derogare a tale prescrizione con l'accordo dei proprietari degli immobili confinanti e nel rispetto delle distanze dalle strade;
- distanza da fabbricati sottoposti a rc, re, rv: 3 ml;
- ubicati esclusivamente sullo scoperto di giardini ai piani terra di fabbricati (no ai piani superiori su terrazze, balconi o giardini pensili);
- numero massimo: un singolo manufatto autonomo per singolo scoperto di proprietà esclusiva e comunque uno per ogni unità immobiliare, fermo restando che in presenza di uno scoperto condominiale o comune a più proprietà, se ne potrà sempre montare solo uno, esclusivamente ad uso comune.

Manufatti di dimensioni maggiori sono considerati nuove costruzioni e pertanto soggetti a Permesso di Costruire e, come tali, devono rispettare indici e distacchi previsti dal PRG.

2. Ai fini di quanto indicato ai punti 44 e 46 del Glossario - Edilizia Libera (ai sensi dell'art.1, comma 2 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222), si considerano "Gazebo e Pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo" quali "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici", di cui all'art.6 comma 1 lettera e-quinquies del DPR n. 380/2001 e s.m.i., i manufatti in struttura leggera di legno o metallo, costituiti da elementi facilmente smontabili o rimovibili, posizionati direttamente sul terreno, sulle pavimentazioni delle aree scoperte o su balconi e terrazze, eventualmente ancorati a terra o sulle murature dei fabbricati mediante ganci, bulloni, ecc., senza infissi posti lungo i lati, con le seguenti caratteristiche:

- Superficie di massimo ingombro a terra (compresa la proiezione degli sbalzi degli elementi inclinati o orizzontali) inferiore o uguale a 12,00 mq;
- Altezza lorda al colmo massima da terra uguale o inferiore a 2,60 ml.

I Gazebo e le Pergole dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà: 3 ml, fermo restando la possibilità di derogare a tale prescrizione con l'accordo dei proprietari degli immobili

confinanti;

-superficie massima: 5% della superficie fondiaria del lotto o della particella catastale su cui insiste il fabbricato se installati a terra;

-interasse tra eventuali elementi orizzontali: pari ad almeno 40 cm;

-realizzate mediante l'impiego di montanti e travetti aventi sezioni massime di cmq. 160 se di legno o di cmq. 100 negli altri casi;

-eventualmente coperti con tessuti o materiali permeabili (esempio: teli di cotone o stuoie in cannicce).

Gazebo e Pergole di superficie o altezza maggiori non sono più considerati arredi, ma costruzioni e sono soggette a Segnalazione Certificata Inizio Attività nel rispetto delle altre prescrizioni sopra riportate e nel rispetto dei distacchi previsti dal PRG per le costruzioni.

Gazebo e Pergole che non rispettano anche una sola delle altre prescrizioni sopra indicate sono considerate costruzioni e sono soggette a Permesso di Costruire e, come tali, devono rispettare indici e distacchi previsti dal PRG; superfici che superino il limite del 5% della superficie fondiaria del lotto o della particella catastale dovranno essere computate come SA.

#### **Art. 2.2.3.11 Recupero sottotetti\***

La realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici di cui all'art. 13, comma 1, L.R. 17/2015 è subordinata al rispetto delle condizioni riportate nel medesimo articolo nonché al reperimento di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta al recupero. In caso di accertata impossibilità di reperire tali spazi il soggetto interessato è tenuto al pagamento di una somma equivalente al valore delle aree destinate a tali parcheggi, determinata secondo le modalità stabilite dal regolamento di monetizzazione delle aree destinate a parcheggio. Non è richiesto il reperimento di spazi a parcheggio "prestazionale" previsto dalle NTA di PRG vigente.

#### **Art. 2.2.3.12 Recupero piani interrati/seminterrati zona omogenea A\***

Nelle zone territoriali omogenee A di cui al D.M. 2 aprile 1444, n. 1968, limitatamente ai subsistemi R1 (centri antichi) e L1 (luoghi centrali del centro antico) è ammessa la trasformazione in superficie lorda dei piani interrati e/o seminterrati o fuori terra di pubblici esercizi e attività commerciali esistenti alle seguenti condizioni:

a) rispetto delle condizioni previste dalle normative statali e regionali in materia di sicurezza ed igienico-sanitarie. In particolare per queste ultime dovrà essere acquisita specifica autorizzazione da parte del Dipartimento di Prevenzione dell'ASUR;

b) che la superficie massima oggetto di trasformazione non sia superiore alla superficie fuori terra del pubblico esercizio/attività commerciale esistente;

c) che sia garantita l'accessibilità alla struttura alle persone diversamente

Testo modificato con: \*Delibera C.C. 15/2023

abili, almeno al piano esistente fermo restando la necessità di acquisire nei casi previsti dalla legge i pareri degli organi competenti e in particolare della Soprintendenza.

Tali interventi non sono consentiti su immobili ricadenti in tutto o in parte in aree all'interno degli ambiti inondabili del PAI.

## **Titolo. 2.3: Attuazione del Piano**

### **Capo. 2.3.1: Luoghi di intervento**

#### **Art. 2.3.1.1: Categorie ed ambiti territoriali di intervento**

I diversi tipi di intervento sono soggetti a due tipi di prescrizioni: prescrizioni generali contenute nella Parte terza di queste Norme di Attuazione e prescrizioni specifiche contenute nella Parte quarta.

Le prescrizioni del Piano Regolatore riguardano quattro temi principali.

1. Un primo gruppo di prescrizioni ("suolo, sottosuolo, acqua, aria, vegetazione") indica le modalità di progettazione di impianti, manufatti e attrezzature atti a migliorare le condizioni dell'habitat, in particolare di suolo, sottosuolo, acqua e aria. Le prescrizioni relative si applicano a tutto il territorio comunale e sono rivolte a qualsiasi soggetto, pubblico o privato, intraprenda azioni che possano avere come conseguenza una alterazione dello stato del suolo, del sottosuolo, dell'acqua o dell'aria.

2. Un secondo gruppo ("Progetto di Suolo") indica disegno ed usi del suolo; le prescrizioni si applicano alle aree non edificabili pubbliche e d'uso pubblico e sono rivolte principalmente all'amministrazione pubblica ed ai soggetti privati che realizzano gli interventi.

3. Un terzo gruppo ("Sistemi" e "Zone omogenee") indica le attività o funzioni ammesse e non ammesse, i tipi di intervento consentiti e gli indici di edificabilità ammissibili; le prescrizioni si applicano ai singoli luoghi in relazione alla loro appartenenza ai differenti sistemi, sottosistemi, ambiti e zone omogenee e sono rivolte a qualsiasi soggetto, pubblico o privato, intraprenda azioni di modifica dello stato fisico o della destinazione d'uso di una qualsivoglia parte del territorio.

L'insieme dei precedenti livelli interessa l'intero territorio comunale.

4. Un quarto gruppo ("Schemi Direttori e Progetti Norma") indica specifici criteri per la progettazione pubblica e privata di specifici interventi; le prescrizioni si applicano alle sole parti di territorio assoggettate a trasformazioni rilevanti indicate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" e sono dirette agli operatori direttamente coinvolti nell'intervento.

### **Capo. 2.3.2: Tipi di intervento**

#### **Art. 2.3.2.1: Interventi consentiti e vietati**

1. Il Piano prevede che per ogni edificio o spazio aperto, in relazione

## Capo. 2.3.2: Tipi di intervento

### Art. 2.3.2.1: Interventi consentiti e vietati

1. Il Piano prevede che per ogni edificio o spazio aperto, in relazione alla sua inclusione entro un determinato sistema, sub-sistema ed entro una determinata zona omogenea, siano consentiti i seguenti tipi di intervento indicati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro (re), risanamento conservativo (rc), ristrutturazione edilizia (ri) e ristrutturazione edilizia vincolata (rv), demolizione senza ricostruzione (d), demolizione con ricostruzione, recupero ambientale (ra), ampliamento, nuova edificazione (ne) o nuovo impianto, fatto salvo quanto indicato all' Art.3.3.2.7 per gli interventi riguardanti edifici accessori pertinenziali.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti con esclusione di quelli sottoposti ad intervento di restauro e risanamento conservativo, per i quali la manutenzione straordinaria è ammessa purché non preveda interventi non compatibili con le finalità del restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione e nuovo impianto sono disciplinati dalle singole zone omogenee che stabiliscono anche gli indici di edificabilità.

Quando non è specificatamente individuato il tipo d'intervento sono sempre consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

3. Qualora il P.R.G. subordini il rilascio della Concessione Edilizia alla formazione di un Piano Attuativo (PA) o alla stipula di una convenzione (CC) sono consentiti, in assenza di questi, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

4. Quando l'indicazione del tipo di intervento si riferisce ad una parte del territorio ogni area ivi inclusa è assoggettata a quel tipo di intervento, con esclusione delle strade per le quali valgono le prescrizioni relative ai sistemi e sub-sistemi e le indicazioni contenute negli articoli relativi al Progetto di suolo (Titolo Art.3.2 ).

5. I diversi tipi di intervento sono articolati in operazioni che possono riferirsi sia agli edifici, con particolare riguardo agli edifici in muratura del centro e dei nuclei antichi, sia agli spazi aperti. Essi riguardano qualunque tipo di edificio e di spazio aperto qualunque sia la loro destinazione d'uso.

## Capo. 2.3.3: Modi di intervento

### Art. 2.3.3.1: Strumenti di attuazione

1. Il Piano Regolatore si attua attraverso Piani Attuativi (PA) di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati, piani di zona per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero, piani di lottizzazione convenzionati, programmi di riqualificazione urbana, programmi di recupero urbano e quanto previsto dalla legislazione in materia) e attraverso interventi edilizi diretti, eventualmente subordinati a convenzione.



2. Il Piano Regolatore individua come proprio strumento guida per la successiva progettazione attuativa il Progetto Norma. Qualora sia prevista l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto, si intende che essa avviene con rilascio di concessione edilizia conforme alle prescrizioni del Progetto Norma.

3. Gli edifici esistenti e i relativi spazi aperti a pertinenza, individuati puntualmente all'interno di Progetti Norma, Piani Attuativi e Concessioni Convenzionate con interventi diretti di conservazione e recupero (re, rc, rv, ri), non concorrono all'attuazione degli interventi attuativi soprarichiamati. Per gli stessi sono ammessi interventi diretti di conservazione e recupero (re rc rv ri), così come individuati dalle tavole di piano, con esclusione di quelli comportanti cambi di destinazione.

4. In sede d'approvazione dei PA e CC è consentito lo scorporo dal perimetro d'intervento, con conseguente riduzione in percentuale della potenzialità edificatoria, di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del Piano. Tale scorporo non potrà superare complessivamente il 10 % della superficie territoriale d'intervento e dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati. Le aree scorporate potranno essere utilizzate per gli usi agricoli o a verde privato con possibilità di realizzare superfici semipermeabili o impermeabili esclusivamente per percorsi pedonali e carrabili.

5. Le aree demaniali afferenti a fossi e corsi d'acqua e relative arginature e quelle pertinenti ai tracciati ferroviari, all'interno dei Progetti Norma, Piani Attuativi o Concessioni Convenzionate, non concorrono all'attuazione del Piano, fermi restando gli interventi di sistemazione per esse eventualmente previsti, che dovranno essere preventivamente assentiti dagli Enti proprietari.

6. Ovunque previsto nelle seguenti norme, la stima della pressione ambientale è da intendersi la necessità di Procedere alla Valutazione e Stima delle Pressioni e degli Impatti Ambientali (VaSPIA), la cui disciplina è demandata ad un successivo regolamento attuativo.

#### **Art. 2.3.3.2: Urbanistica partecipata**

Per la realizzazione di interventi di particolare importanza potranno essere stipulate specifiche convenzioni tra l'Amministrazione Comunale e gli attuatori delle previsioni urbanistiche, con particolare riferimento agli interventi che prevedono nuove costruzioni ovvero il recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

1. Città antica (zone A): l'obiettivo principale delle convenzioni è mantenere nella città antica la popolazione residente e soprattutto alcuni suoi gruppi particolari (anziani e famiglie di recente formazione); gli interventi che l'amministrazione potrà convenzionare sono quelli che interessano una superficie netta di almeno 1200 mq (Sn) e comunque tutti quelli ricadenti in piani di recupero. La convenzione riguarderà, in questo caso, la parte residenziale dell'intervento, esclusa quella occupata dai proprietari e dai loro parenti del piano terra se destinato ad altri usi.

2. Resto del territorio: l'obiettivo principale è la costruzione od il recupero e riqualificazione di aree destinate dal Piano a residenza con caratteristiche tali da corrispondere alle esigenze di gruppi particolari di popolazione (edilizia economica e popolare o residenze protette, per

anziani, per famiglie di recente formazione, portatori di handicap...). Gli interventi per i quali può essere richiesta dall'Amministrazione Comunale la convenzione sono quelli soggetti a Progetto norma e/o a piani attuativi o concessioni convenzionate di entità superiore ai 5000 mq. di Sn e comunque tutti quelli ricadenti nei piani di recupero.

3. In tutto il territorio comunale per le aree destinate a servizi sportivi o altre attrezzature d'uso pubblico, la stipula fra amministrazione comunale e i proprietari di una specifica convenzione che fissi le modalità di realizzazione, la durata e le modalità di gestione dei servizi e delle attrezzature può sostituire l'esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale. I volumi degli impianti sportivi coperti non saranno in questo caso soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

4. Nei progetti di parchi le aree interessate da percorsi di uso pubblico non saranno espropriate qualora il proprietario accetti con specifica convenzione la servitù di pubblico transito ciclo-pedonale.

5. Nel caso di attrezzature per servizi religiosi, la convenzione, che può essere stipulata solo con l'ente istituzionalmente competente per lo stesso servizio, è destinata a sancire soltanto l'obbligo di detto ente proprietario a mantenere la destinazione dell'area e delle attrezzature da realizzare a servizi religiosi articolati come previsto dalla legge.

#### **Art. 2.3.3.3: Procedure per gli interventi**

1. Fatto salvo quanto previsto dall'ordinamento vigente per ciascun tipo di intervento, fatta eccezione di quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione e di quelli che non hanno correlazione con le aree esterne pertinenziali, i progetti di recupero dei fabbricati esistenti dovranno comprendere le sistemazioni degli spazi aperti, possibilmente nel rispetto delle percentuali di impermeabilizzazione eventualmente prescritte per i subsistemi e secondo l'eventuali indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento".

2. Nel caso in cui per uno stesso edificio od una stessa area, siano prescritti, nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento", più interventi, con obbligo di concessione convenzionata, il convenzionamento non sarà riferito agli interventi di conservazione e recupero (re, rc, rv, ri) già individuati.

3. Gli edifici e gli impianti esistenti e confermati dal piano come servizi e attrezzature pubblici o d'uso pubblico sono mantenuti nella loro destinazione. L'amministrazione per la riqualificazione degli edifici e degli impianti esistenti pubblici o di uso pubblico (perchè non aventi fini di lucro) qualora non sia già indicato dal piano, potrà concedere incrementi della superficie netta (Sn) esistente alla data di adozione del piano sino ad massimo del 20%, anche in deroga al progetto di suolo, valutando eventualmente l'opportunità di richiedere specifiche convenzioni che disciplinino l'utilizzazione delle strutture stesse.

4. Negli interventi di nuova edificazione/nuovo impianto, di demolizione con ricostruzione o di recupero sottoposti a piano attuativo o a concessione convenzionata dovranno essere previsti spazi per la realizzazione delle isole ecologiche, in conformità alle prescrizioni dell'Art.3.2.2.13 ed alla suddivisione del territorio comunale in bacini di raccolta dei rifiuti, ad opera dell'ente gestore.

5. E' consentito poter ampliare edifici esistenti ubicati in aree pubbliche, anche in deroga al progetto di suolo, destinati a pubblici esercizi o esercizi di vicinato, esclusivamente per la realizzazione di servizi igienici accessibili da persone portatrici di handicap, a condizione che gli stessi siano utilizzabili anche direttamente dall'esterno.

#### **Art. 2.3.3.4: Criteri generali relativi agli standards**

1. Le disposizioni del presente articolo non riguardano la realizzazione e attivazioni di attività commerciali di cui al successivo art. 2.3.3.5 per le quali valgono le norme della Legge Regionale n. 10 novembre 2009 n. 27 "Testo Unico in materia di commercio", del successivo Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015 concernente la "Disciplina delle attività di commercio in sede fissa", e delle prescrizioni riportate nel successivo Articolo 2.3.3.5.

2. In tutti gli interventi, esclusi quelli ricadenti nei sub-sistemi R1, L1 e L4 della zona omogenea A, di nuova edificazione, di ampliamento, nonché negli interventi convenzionati e nell'attuazione di piani urbanistici preventivi (CC e PA) d'iniziativa pubblica o privata, dovranno essere verificati e rispettati anche i rapporti minimi di parcheggio, pubblici o privati di uso pubblico, sotto elencati, con le precisazioni di cui al comma 7 dell'art. 2.2.3.7 e al comma 4 dell'art. 2.2.3.8:

**mq. 15 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie netta per:

- attività industriali ed artigianali (I), attività industriali e allevamenti zootecnici in zona agricola (A), laboratori artigianali all'interno delle aree urbane (Tc);

**mq. 30 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie netta per:

- residenze (R) e residenze degli imprenditori agricoli (A);
- uffici, uffici privati senza concorso di pubblico collocati all'interno di edifici monofunzionali di una unica azienda, studi professionali, medici ed odontoiatrici, ambulatori e poliambulatori (Tu);
- servizi tecnici e amministrativi (St);

**mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie netta per:

- alberghi, villaggi-albergo, motels, meublés o garnis, centri benessere, hotel, residenze turistico alberghiere, ostelli, country houses (Tr) e campeggi (Trc);
- pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari (Tc) e (Tr);
- banche, agenzie bancarie (Tu);
- servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa)
- servizi sociali e ricreativi (Sr);
- servizi di istruzione di base (Sb), servizi di istruzione superiore (Si), scuole di formazione professionale (Sf), università e servizi universitari (Su);
- servizi ospedalieri e sanitari (Sh);
- servizi per la cultura il culto e lo spettacolo (musei, teatri, auditori, chiese, canoniche, conventi, oratori, ecc.) (Sd);
- servizi sportivi (Ss);

**mq. 5 di parcheggi ogni 100 mq** di superficie fondiaria per:

- campi sportivi (Ps);

**mq. 200 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie netta per:

- sale da ballo (Tr) e (Tc), cinema e sale da spettacolo (Sd);

3. I parametri di parcheggio in tutti gli interventi compresi nei piani urbanistici preventivi sono comprensivi delle quote prescritte dagli standard ministeriali e l'eventuale integrazione, in funzione degli usi previsti, dovrà essere ricavata all'interno della superficie fondiaria.

4. Nel caso di interventi comportanti la nuova costruzione di strutture turistico ricettive articolati in conformità alla legislazione vigente, i parametri di parcheggio indicati al precedente punto 2., sono comprensivi anche della quota afferente lo standard di parcheggio privato, computato nella misura minima richiesta dalla Legge 122/89, da determinarsi con i criteri riportati al successivo punto 12.

5. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere verificati e rispettati i rapporti minimi definiti al punto 2., con esclusione di quelli che interessano immobili ricadenti all'interno della zona omogenea A sub-sistemi R1, L1 e L4 o che prevedono decrementi di standard urbanistico a parcheggio. Sono esentati, dall'obbligo del rispetto dei parametri minimi di parcheggio, gli interventi che interessano gli immobili pubblici quando sono finalizzati alla creazione di servizi e attrezzature (S).

6. Caratteristiche e ubicazione dei parcheggi:

- i parametri relativi al dimensionamento dei parcheggi pubblici o privati d'uso pubblico, in termini di superficie (mq), dovranno essere soddisfatti come numero funzionale di posti auto, determinato convenzionalmente dal parametro di mq. 25 per ogni stallo con arrotondamento all'intero più vicino e, in ogni caso, con non meno di un posto macchina accessibile anche a persone portatrici di handicap. Nella realizzazione dei nuovi insediamenti produttivi e terziari, una parte dei posti auto dovrà altresì essere adibita al parcheggio di cicli, motocicli;
- la dimensione minima del posto auto dovrà essere di 2,50 m x 5,00 m se disposto a pettine o a spina e di 2,20 m. x 5,50 m se disposto in linea;
- i parcheggi risultanti dall'applicazione dei parametri previsti al punto 2 dovranno essere reperiti all'interno dell'area d'intervento o in aree diverse purché accessibili e ubicate a distanza non superiori a ml. 300 dall'area oggetto d'intervento. Nel caso di utilizzo di aree esterne all'intervento le stesse dovranno essere compatibili con le destinazioni di P.R.G., non ricadere all'interno della zona omogenea "A" e dovranno essere assoggettate a vincolo di uso pubblico trascritto nel Pubblico Registro dei Beni Immobiliari;
- le aree destinate a parcheggio per gli interventi residenziali dovranno essere sempre accessibili e, ove possibile, dovranno essere esterne alle recinzioni e ubicate sul fronte delle strade pubbliche, mentre quelle relative agli altri usi potranno essere ricavate anche in vani interrati ovvero con strutture di tipo meccanizzate;
- le aree destinate a parcheggio per gli interventi non residenziali potranno pertanto essere delimitate e regolamentate nell'uso purché



ne sia garantito l'utilizzo durante gli orari di funzionamento degli insediamenti;

- nel caso di nuove costruzioni, le aree destinate a parcheggio in cui sono previsti più di dieci stalli, dovranno essere alberati con essenze arboree autoctone.

7. Monetizzazione standard parcheggi privati e privati di uso pubblico:

- nei casi d'interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data del 31 dicembre 2003 (data di approvazione del P.R.G. 2000 ), nell'impossibilità di dimostrare la dotazione necessaria delle quantità di parcheggi da destinare all'uso pubblico per mancanza di aree disponibili, sarà possibile monetizzare lo standard a parcheggio richiesto al punto 2;
- nel caso di nuove costruzioni, sarà possibile monetizzare lo standard a parcheggio da destinare all'uso pubblico, quando la particolare conformazione del lotto fondiario di fatto impedisce la possibilità di poter individuare gli stalli di sosta sul fronte strada (lotto intercluso, fronte strada di limitate dimensioni, lotto fondiario separato dalla strada da un marciapiede pubblico ecc.);
- nel caso di frazionamento di appartamenti esistenti ricadenti in Zona A sub sistemi R1, R2 e L1 nell'impossibilità di dimostrare la dotazione necessaria delle quantità di parcheggi privati richiesti dagli articoli 3.3.2.3, 3.3.2.4 e 3.3.2.6 si potrà fare ricorso alla loro monetizzazione;
- nel caso di ampliamento o sopraelevazioni di edifici esistenti è possibile monetizzare lo standard di parcheggio privato (Legge 122/89), in modo proporzionale, in relazione alla effettiva volumetria realizzata.
- nel caso di interventi su immobili, per i quali sono già stati in precedenza monetizzati gli standard a parcheggio da destinare all'uso pubblico, la monetizzazione andrà corrisposta solo sull'eventuale incremento del medesimo standard.

8. La determinazione del valore di un posto macchina di uso pubblico è definito dal regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale specificando che detto valore viene assunto anche per determinare il valore di un posto auto privato;

9. I proventi, introitati dall'Amministrazione Comunale nei casi di monetizzazione dello standard a parcheggio, dovranno essere esclusivamente destinati alla acquisizione e/o realizzazione delle aree specificatamente destinate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" a parcheggi pubblici.

10. Per le attività che presentano un uso sfalsato nel tempo è ammessa, in sede di approvazione dei Piani urbanistici preventivi, la riduzione degli standard di parcheggio.

11. Le aree a standard previste nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" non possono essere monetizzate.

12. E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati in tutte le aree pubbliche con strutture di tipo meccanizzate previa stipula di convenzione.

13. Le quantità di parcheggi e di aree verdi eccedenti lo standard richiesto

dalla legislazione vigente, previste all'interno dei PA o CC (standard prestazionale), possono non essere cedute alla Amministrazione Pubblica qualora non ne sia riconosciuta l'esigenza.

14. I parcheggi e le autorimesse di competenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato (Legge 122/89) e gli stessi sono sempre aggiuntivi rispetto a quelli prescritti al punto 2 con la sola eccezione di quanto previsto per le strutture turistico ricettive. Per la determinazione delle superfici da destinare a parcheggio privato il parametro di passaggio tra la Superficie Lorda (SL), computata al netto delle aggiunte possibili ai sensi del comma 4 dell'art. 2.2.3.7, e il Volume è stabilito in m. 3,00 per le tipologie residenziali e m. 4,50 per le altre tipologie, fermo restando il computo rapportato con le effettive volumetrie se di entità inferiore. è stabilito in m. 3.00 per le tipologie residenziali e m. 4.50 per le altre tipologie, fermo restando il computo rapportato con le effettive volumetrie se di entità inferiore.

15. Nel caso di Concessioni Convenzionate sarà possibile soddisfare lo standard di parcheggio privato di uso pubblico richiesto per le superfici residenziali utilizzando a tale scopo, anche in deroga al progetto di suolo, le aree pubbliche previste nel comparto edificatorio senza che ciò comporti variante urbanistica.

#### **Art. 2.3.3.5: Definizioni e prescrizioni per l'applicazione dello standard a parcheggio relativo alle attività commerciali così come definite dal "Piano Urbanistico della Rete Distributiva"**

1. Per tutte le definizioni e prescrizioni riguardanti la realizzazione e attivazioni di strutture commerciali valgono le norme contenute nella Legge Regionale n. 10 novembre 2009 n. 27 "Testo Unico in materia di commercio" e nel Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015 concernente la "Disciplina delle attività di commercio in sede fissa" integrate con le seguenti ulteriori specificazioni.

2. Definizione delle strutture commerciali:

**Esercizio di vicinato:** ogni esercizio commerciale, avente superficie di vendita al dettaglio, non superiore a 250 mq.;

**Media struttura:** ogni singolo esercizio commerciale, con superficie di vendita al dettaglio, compresa tra 251 mq. e 2500 mq.;

**Grande struttura:** ogni singolo esercizio commerciale, con superficie di vendita al dettaglio, superiore a 2500 mq.;

**Centro commerciale:** ogni struttura edilizia unitaria, anche se articolata su più immobili funzionalmente collegati a destinazione specifica, sorta o trasformata al fine di ospitare il centro, anche se all'interno operano più esercizi commerciali. In essa deve essere prevista la suddivisione degli spazi destinati ai vari esercizi, nonché la presenza di infrastrutture comuni e spazi di servizio la cui gestione sia organizzata e garantita unitariamente. Il centro commerciale comporta la condivisione delle aree di parcheggio, delle aree di accesso, dei corridoi interni di collegamento tra i vari esercizi, delle eventuali vie di accesso o zone destinate a verde e dei locali destinati agli uffici e ai servizi.

**Commercio all'ingrosso:** ogni struttura destinata alle attività di chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto



proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande;

**Mostra-esposizione:** ogni struttura autonomamente accessibile, non comunicante con altre strutture commerciali, destinata esclusivamente alla esposizione dei prodotti.

3. In tutti gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento, nonché negli interventi convenzionati e nell'attuazione di piani urbanistici preventivi (CC e PA) d'iniziativa pubblica o privata, inerenti la realizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, dei centri commerciali o attività commerciali ad esse assimilate, esclusi quelli ricadenti nei sub-sistemi R1, L1 e L4 della zona omogenea A, dovranno essere verificati e rispettati anche i rapporti minimi di parcheggio, pubblici o privati di uso pubblico, sotto elencati, con le precisazioni di cui al comma 7 dell'art. 2.2.3.7 e al comma 4 dell'art. 2.2.3.8:

**mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie netta per esercizi di vicinato (Tc);

**mq. 165 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie commerciale di vendita per medie strutture commerciali e centri commerciali del settore alimentare o non alimentare con superficie commerciale di vendita compresa tra 251 mq e 2.000 mq (Tc);

**mq. 220 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie commerciale di vendita per medie strutture commerciali e centri commerciali del settore alimentare o non alimentare con superficie commerciale di vendita compresa tra 2001 mq e 2.500 mq (Tc);

**mq. 288 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie commerciale di vendita per grandi strutture commerciali e centri commerciali del settore alimentare o non alimentare con superficie commerciale di vendita compresa tra 2501 mq e 25.000 mq (Tc);

**mq. 345 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie commerciale di vendita per grandi strutture commerciali e centri commerciali del settore alimentare o non alimentare con superficie commerciale di vendita oltre 25.001 mq (Tc);

**mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie netta per strutture commerciali per la vendita all'ingrosso (Tc);

**mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq.** di superficie netta per strutture ad esposizioni autonome, depositi (Tc);

4. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere verificati e rispettati i rapporti minimi definiti al Punto 3, con esclusione di quelli che interessano immobili ricadenti all'interno della zona omogenea A sub-sistemi R1, L1 e L4 o che prevedono decrementi di standard urbanistico a parcheggio.

5. Ad esclusione dei casi comportanti la realizzazione o attivazione di medie strutture commerciali e di centri commerciali è consentita la monetizzazione dello standard a parcheggio privati di uso pubblico così come indicato al comma 7 dell'art. 2.3.3.4;



---

6. I parametri di parcheggio riguardanti la superficie di vendita definiti al Punto 3 di medie e grandi strutture e di centri commerciali, andranno computate separatamente rispetto alle superfici commerciali non di vendita, e gli stessi sono comprensivi:

- delle aree di parcheggio private, da computarsi con le modalità riportate al Punto 6, nella misura minima richiesta per Legge;
- delle aree di parcheggio pubbliche, afferenti lo standard ministeriale, o di uso pubblico;

7. Per le superfici che non sono considerate di vendita nei casi di medie e grandi strutture e di centri commerciali, dovranno comunque essere previsti parcheggi di uso pubblico in ragione di 30 mq. ogni 100 mq di Superficie netta.

8. Per la determinazione delle superfici da destinare a parcheggio

**TABELLA - A dei parametri di parcheggio**

		ZONE OMOGENEE E SUB-SISTEMI		
		A (R1-L1-L4)	A(R2-L2)-B-C-D-E-F	
DESTINAZIONI D'USO <sup>(1)</sup>		mq/100 mq di Sn	mq/100 mq di Sn	
<b>R</b>	Residenze	0	30	
	Residenze imprenditori agricoli(A)	0	30	
<b>I</b>	Attività Industriali e Artigianali (I)	0	15	
	Attività industriali e Allevamenti zootecnici (A)	0	15	
	Laboratori artig. in aree urbane	0	15	
<b>T</b>	<b>Tc</b> (Atr. Commerciali)	esercizi di vicinato	0	50
		medie strutture comm. e centri comm. (sup. comm. vendita tra 251 e 2000 mq.)	0	165 <sup>(2)</sup>
		medie strutture comm. e centri comm. (sup. comm. vendita tra 2001 e 2500 mq.)	0	220 <sup>(2)</sup>
		grandi strutture comm. e centri comm. (sup. comm. vendita tra 2501 e 25000 mq.)	0	288 <sup>(2)</sup>
		grandi strutture comm. e centri comm. (sup. comm. vendita oltre 25001 mq.)	0	345 <sup>(2)</sup>
		strutt. commerciale per vendita all'ingrosso	0	50
		mostre o esposizioni autonome, depositi	0	50
		pubblici esercizi, palestre, sale giochi e similari	0	50
		sale da ballo	0	200
		artigianato compatibile con il tessuto urbano	0	30
	<b>Tr</b> (Atr. Recettive)	pubblici esercizi, palestre, sale giochi e similari	0	50
		alberghi, hotel, villaggi-albergo, res. turistico-alberghiere	0	50
		campeggi	0	50
		motels, meublés o garni, centri benessere	0	50
		ostelli	0	50
		country houses	0	50
		sale da ballo	0	200
		uffici privat, uffici privati senza concorso di pubblico ...	0	30
	<b>Tu</b> (Atr. Direzionali)	studi professionali, medici e odontoiatrici	0	30
		ambulatori e poliambulatori	0	30
agenzie bancarie, banche		0	50	
<b>S</b>	<b>Sa</b>	Serv. di assistenza sociale e sanitaria	0	50
	<b>Sb</b>	Serv. Istruzione di base	0	50
	<b>Sc</b>	Serv. Cimiteriali	0	0
	<b>Sd</b>	Cinema, Sale spettacolo	0	200
		musei, teatri, auditori, chiese, canoniche, oratori, conventi	0	50
	<b>Sh</b>	ospedali, cliniche, centri medici, ambulatori	0	50
	<b>Si</b>	Serv. per l'istruz. Superiore	0	50
	<b>Sf</b>	Scuole di form. Professionale	0	50
	<b>Sr</b>	Serv. Sociali e ricreativi	0	50
	<b>Ss</b>	Serv. Sportivi	0	50
	<b>St</b>	Serv. Tecnici amministrativi	0	30
<b>Su</b>	Università e serv. Universitari	0	50	

**NOTE**

(1) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per ogni subsistema di appartenenza di cui al titolo 4.2 (Disciplina dei sistemi) delle NTA di PRG

(2) mq di parcheggio ogni 100 mq di superficie commerciale di vendita, secondo l'art. 2.3.3.5 delle NTA di PRG

**N.B. I parcheggi devono essere soddisfatti in numero di posti macchina prescrivendo un parametro di passaggio per cui a 25 mq di parcheggio corrisponde un posto macchina di dimensioni minime 2,50x5,00 o 2,20x5,50. Almeno 1 posto auto dovrà essere accessibile anche a persone portatrici di handicap.**

privato, in relazione anche a quanto previsto al Punto 3, il parametro di passaggio tra la Superficie Lorda (SL), computata al netto delle aggiunte possibili ai sensi del comma 4 dell'art. 2.2.3.7, e il Volume è stabilito in m. 4,50 fermo restando il computo rapportato con le effettive volumetrie se di entità inferiore.

9. Nel caso di strutture per la vendita congiunta di prodotti all'ingrosso e al dettaglio previste all'interno di fabbricati ricadenti all'interno del Sub Sistema dei Luoghi Centrali L2, L3, e L5, con superficie di vendita maggiori di 250 mq, saranno considerate come medie e grandi strutture e dovranno verificare i parametri previsti al Punto 3 rapportati alla intera superficie di vendita prevista, senza riduzione della stessa anche nei casi di vendita dei prodotti individuati al comma 5 dell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015.

10. Nel caso di strutture per la vendita congiunta, all'ingrosso e al dettaglio, dei prodotti individuati al comma 5 dell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015 previste all'interno di fabbricati ricadenti all'interno del Sub Sistema della Produzione P1, P2, P3, e P4 il calcolo della superficie di vendita, al fine della determinazione del parametro di parcheggio di uso pubblico che dovrà essere soddisfatto, sarà effettuato con le modalità previste dall'art. 14, commi 3 e 4 del sopra citato Regolamento. In detta ipotesi le superfici a parcheggio privato richieste per Legge sono aggiuntive rispetto allo standard di parcheggio pubblico o di uso pubblico.

11. Nel caso di esercizi commerciali specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, così come definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 15 del Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015, al fine di determinare il regime abilitativo applicabile all'esercizio e la dotazione minima dello standard di parcheggio che deve essere soddisfatto, la superficie di vendita è calcolata come di seguito:

- a) nella misura del 50%, qualora la superficie di vendita non superi le dimensioni di una media struttura;
- b) nella misura del 50% fino al limite di cui alla lettera a) e nella misura del 25% per la parte eccedente, qualora la superficie di vendita superi la dimensione di una media struttura.

12. Nel caso di modifica del settore merceologico o di ampliamento della superficie di vendita di un esercizio esistente, dovranno essere soddisfatti i parametri previsti al Punto 3 (nel caso di ampliamento della superficie di vendita la verifica dovrà essere soddisfatta per la parte di superficie ampliata).

13. E' sempre consentito suddividere una struttura commerciale esistente in più esercizi di vicinato, fermo restando le superfici di parcheggio attualmente esistenti.

14. I parcheggi privati di uso pubblico dovranno essere verificati anche in termini prestazionali così come indicato al comma 6 dell'art. 2.3.3.4.

15. Negli interventi comportanti la realizzazione di nuove strutture commerciali in unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del Piano della Rete Distributiva, al fine della qualificazione del nuovo esercizio commerciale (esercizio di vicinato o media struttura) e della quantificazione delle superfici di parcheggio prestazionale da soddisfare, si dovrà fare riferimento esclusivamente alla consistenza

delle superfici oggetto di trasformazione.

16. "L'attività di vendita al dettaglio mediante distributori automatici è disciplinata dalla L.R. n. 27/2009, Testo Unico in materia di commercio. All'interno delle aree pubbliche è ammessa l'installazione di distributori automatici subordinatamente all'attivazione delle procedure per la concessione di suolo pubblico.

#### **Art. 2.3.3.6: Tabella dei Parametri di Parcheggio**

Si applicano le precisazioni, in quanto pertinenti, di cui al comma 7 dell'art. 2.2.3.7 e al comma 4 dell'art. 2.2.3.8 ed in particolare che i valori sotto riportati dovranno essere moltiplicati per i coefficienti:

•0,855 nel caso di destinazione residenziale o terziaria (escluse le medie e grandi strutture);

•0,9615 nel caso di destinazione produttiva.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale (medie e grandi strutture) sono confermati i parametri indicati in tabella, previsti per le superficie commerciale di vendita, così come definita dalla legislazione regionale vigente.

#### **Art. 2.3.3.7: Attività insediabili all'interno di unità immobiliari destinate a: negozi, uffici e laboratori artigianali di produzione e di servizio, compatibili con il tessuto urbano in cui si collocano.**

##### 1 - Negozi.

Le unità immobiliari con destinazione negozio, senza dover procedere al cambio di destinazione, possono essere utilizzate oltre che per attività classificate come esercizi di vicinato, vendite per corrispondenza, televisione o altri sistemi di comunicazione, anche per commercio all'ingrosso, autonoleggi, agenzie viaggi, agenzie di intermediazioni bancarie, assicurazioni, centri di aggregazione, pubblici esercizi, sale giochi, palestre, circoli privati e attività similari (escluse le banche e le agenzie bancarie considerata la loro peculiarità) nonché per attività artigianali, di produzione e di servizio, complementari e compatibili con il tessuto urbano in cui sono localizzate purché siano utilizzate tecnologie e macchinari che producono rumori, odori, vapori e fumi rientranti nei parametri prescritti dalle leggi e regolamenti in vigore.

##### 2 - Uffici.

Le unità immobiliari con destinazione ufficio, senza dover procedere al cambio di destinazione, possono essere utilizzate oltre che per attività classificate di tipo terziario, quali uffici privati, studi professionali, studi medici ed odontoiatrici, poliambulatori, anche per sedi di società di vendita per corrispondenza, televisione o altri sistemi di comunicazione (escluse le banche e le agenzie bancarie considerata la loro peculiarità), nonché per autonoleggi, agenzie viaggi, scuole private, attività di tipo artigianale, di servizio alla persona e di servizio alle attività produttive.

### 3 - Laboratori artigianali.

Le unità immobiliari con destinazione laboratorio artigianale, possono essere utilizzate per tutte quelle attività artigianali di servizio e di produzione, compatibili con il tessuto urbano in cui ricadono purché siano utilizzate tecnologie e macchinari che producono rumori, odori vapori e fumi rientranti nei parametri prescritti dalle leggi e regolamenti in vigore.

### 4 - Residenze.

All'interno degli appartamenti di civile abitazione possono essere autorizzate, attività artigianali che non necessitano di autorizzazione sanitaria che non comportano odori, fumi ,vapori e rumori molesti nonché le attività classificate dagli art.18 e 21 del D.lgs 114/98 come forme speciali di vendita a condizione comunque che l'uso prevalente dei vani resti ad uso abitativo (sono vietati i depositi) e che le attività siano svolte esclusivamente da chi è residente (è escluso l'impiego di dipendenti).

## Capo. 2.3.4: Tempi di intervento

### Art. 2.3.4.1: Programmi pluriennali di attuazione del Piano

L'attuazione del Piano avviene sulla base di programmi pluriennali definiti dall'Amministrazione. Detti programmi stabiliscono le priorità degli interventi per periodi congrui alla dimensione degli interventi stessi ed in particolare definiscono le condizioni di infrastrutturazione e di attrezzatura indispensabili alla realizzazione di ciascun intervento.

### Art. 2.3.4.2: Priorità di attuazione

Soppresso

## **PARTE. 3: Norme Generali**

### **Titolo. 3.1: Suolo, sottosuolo, acqua, aria, vegetazione**

#### **Capo. 3.1.1: Disposizioni generali**

##### **Art. 3.1.1.1: Oggetto delle prescrizioni relative a suolo, sottosuolo, acqua, aria e vegetazione**

Le norme degli articoli successivi riguardano la salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio del territorio pesarese, la protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni e la costruzione di una città e di un territorio ecologicamente corretti. Le prescrizioni relative alla vegetazione riguardano la gestione del patrimonio botanico-vegetazionale esistente e di futuro impianto.

Tutte le norme degli articoli che seguono indicano azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto. Esse hanno carattere del tutto generale e si applicano a qualsivoglia intervento in qualsivoglia parte del territorio urbano ed extraurbano.

##### **Art. 3.1.1.2: Rapporto con il Piano Paesistico-Ambientale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)**

1. Le disposizioni della normativa vigente del Piano Paesistico-Ambientale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento sono assunte ed integrate in particolare attraverso le Norme generali e le Norme specifiche relative a Sistemi e Zone omogenee.

2. Per gli Ambiti definitivi di Tutela del sottosistema Storico Culturale, dei Sottosistemi Territoriali del P.P.A.R. e le indicazioni del P.T.C., valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli ambiti di tutela dei punti panoramici e per le strade panoramiche si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 43 del P.P.A.R.;

- per la strada consolare (Flaminia) si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 41 del P.P.A.R..

- per la strada consolare (Flaminia) è individuato un ambito di rispetto ove si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 41 del P.P.A.R., prescrivendo inoltre che ogni modifica alle sistemazioni esterne, scavi o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm. 50 siano comunicati prima dell'inizio lavori alla Soprintendenza ai Beni archeologici di Ancona.

- per l'acquedotto romano è prescritto un ambito di rispetto di ml.5 nelle aree urbane e di ml.20 nelle zone agricole. Per detti ambiti si prescrive l'inedificabilità ed è vietata qualsiasi alterazione dei segni visibili della struttura o del manufatto. E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni. E' assoggettato al parere della Soprintendenza, ogni modifica alle sistemazioni esterne, scavi o aratura dei terreni di

profondità maggiore di cm. 50 e la realizzazione delle opere di mobilità o impianti tecnologici che interferiscono con la struttura. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia.

- per le zone archeologiche si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 41 del P.P.A.R., prescrivendo inoltre che qualsiasi intervento comportante scavi o movimenti di terra dovrà comunque essere sottoposto all'approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica. Per ciò che concerne il Piano Attuativo posto in località Colombarone, individuato come ITU. 0.100, considerato che l'area riveste particolare interesse archeologico si prescrive che prima della redazione del Piano Particolareggiato siano effettuati dei saggi preventivi sotto la direzione della Soprintendenza Archeologica per accertare in via preventiva la presenza di eventuali giacimenti archeologici. In caso di scoperta fortuita di beni mobili o immobili indicati all'art. 2 del D.l.gs. n. 490 del 10/01/1999, lo scopritore è tenuto agli obblighi di denuncia, di conservazione e custodia di cui all'art. 87 del citato decreto legislativo.

- per gli edifici e manufatti storici extraurbani rilevanti si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 40 del P.P.A.R.;

- per i centri storici e per gli edifici e manufatti storici extraurbani rilevanti sono individuati ambiti di tutela ai sensi del P.P.A.R., ove si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 39 del P.P.A.R.;

- per gli edifici e manufatti storici extraurbani si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 40 del P.P.A.R.;

- per gli edifici e manufatti storici extraurbani sono individuati ambiti di tutela ai sensi del P.P.A.R., ove si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 39 del P.P.A.R.;

- per i Sottosistemi Territoriali del P.P.A.R. (art. 20) definiti di tipo "A" (aree di eccezionale valore), di tipo "B" (aree di rilevante valore) e di tipo "V" (aree ad alta percettività visuale), si prescrive che l'altezza degli edifici di nuova costruzione, ampliamenti o sopraelevazioni non può superare l'altezza massima di ml. 7,00 misurata a valle.

Sono inoltre vietate :

l'installazione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e turistica;

la costruzione di recinzioni in cemento armato faccia a vista prescrivendo che per la delimitazione di aree non di pertinenza di fabbricati siano impiegate recinzioni costituite da paletti e rete metalliche mascherate da siepi;

qualsiasi attività estrattiva;

l'allestimento di impianti, di percorsi, di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

la realizzazione di discariche e depositi non agricoli;

- per gli edifici storici di rilevanza provinciale, di cui all'elenco del P.T.C., si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 40 del P.P.A.R.;

- per gli edifici storici di rilevanza provinciale, di cui all'elenco del P.T.C., sono individuati ambiti di tutela ove si applicano le prescrizioni di tutela integrale dell'articolo 27 del P.P.A.R.;

- per i centri storici di rilevanza provinciale, di cui all'elenco del P.T.C., sono individuati ambiti di tutela in cui si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 39 del P.P.A.R.;

3. Per gli Ambiti definitivi di Tutela del sottosistema Geologico, Geomorfologico e Idrogeologico del P.P.A.R., valgono le seguenti prescrizioni:

- per le aree con emergenze geomorfologiche si applicano le prescrizioni di base permanenti di cui all'art.28 del P.P.A.R.

- per i crinali è individuato un ambito di tutela dove è vietata ogni nuova edificazione e dove si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 30 del P.P.A.R.;

- per i versanti si applicano le prescrizioni dell'articolo 31 del P.P.A.R.;

- per i corsi d'acqua sono individuati:

un ambito di tutela integrale dove si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 29 del P.P.A.R.,

un ambito esterno di tutela orientata dove si applicano le prescrizioni riportate ai punti a, b, c, d dell'articolo 27 del P.P.A.R.;

- per il litorale di Pesaro, si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 32 del P.P.A.R.;

4. Per gli Ambiti definitivi di Tutela del sottosistema Botanico Vegetazionale del P.P.A.R., valgono le seguenti prescrizioni:

- per le aree floristiche, si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 33 del P.P.A.R., le prescrizioni introdotte con la Legge Regionale 52/74 e quanto riportato all' Art.3.1.6.1 ;

- per le aree boscate, si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 34 del P.P.A.R. e quanto riportato all' Art.3.1.6.2 ;

- per i pascoli, si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 35 del P.P.A.R. e quanto riportato all' Art.3.1.6.3 ;

- per gli elementi diffusi del paesaggio agrario, si applicano le prescrizioni di base permanenti dell'articolo 37 del P.P.A.R. e quanto riportato agli Art.3.1.6.6 , Art.3.1.6.8 , Art.3.1.6.9 e art.3.1.6.10 .

5. Le prescrizioni del P.P.A.R. e del P.T.C. di cui ai commi 2, 3 e 4 non si applicano:

- nelle aree urbanizzate così come definite dall'art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R.;

- per le opere di cui ai punti 2, 3, 4, 5, 6 e 10 dell'articolo 60 del P.P.A.R. Gli ambiti definitivi di tutela del P.P.A.R. sono rappresentati nelle Tavole e.4.1., e.4.2.,e.4.3..

6. Qualora non vi sia corrispondenza tra l'individuazione cartografica di un bene da sottoporre a tutela individuato nelle tavole degli ambiti definitivi di tutela e normativa di salvaguardia, vigono le norme di salvaguardia provvisorie del P.P.A.R..

#### **Art. 3.1.1.3: Rapporto con il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e Rischio Sismico\***

1. Nelle Tavv. e.6.a/b dei i vincoli geologici sono riportate le aree a rischio frana, valanga e di esondazione, per le quali dovrà essere redatto specifico Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI). In attesa dell'approvazione del Piano che disciplinerà gli interventi consenti in dette aree valgono le misure di salvaguardia approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 873 del 17 giugno 2003.

2. Lo studio di microzonazione sismica di livello 1 e 2 validato dalla Regione Marche in data 24/06/2019 individua nel territorio comunale le seguenti categorie di aree che possono presentare criticità in prospettiva sismica (Rif. Livello 1 Carta Microzone omogenee in prospettiva sismica locale - MOPS):

\* Testo modificato con delibera C.C.126/2020

1. Aree “stabili suscettibili di amplificazioni sismiche” per motivi stratigrafici, topografici e di morfologie sepolte.

2. Aree “di attenzione per instabilità” :
- a) per possibili fenomeni di liquefazione;
  - b) per possibili instabilità di versante.

Per ogni area sono stati inoltre individuati i fattori di amplificazione sismica (livello 2) suddivisi per i seguenti periodi:

- tra 0,1 e 0,5 secondi (rif. carta FA0105);
- tra 0,4 e 0,8 secondi (rif. carta FA0408);
- tra 0,7 e 1,1 secondi (rif. carta FA0711).

### **PRESCRIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

Fatta salva la normativa vigente in materia di progettazione, valutazione e adeguamento sismico degli edifici, nelle aree che possono presentare criticità in prospettiva sismica (Rif. Livello 1 Carta Microzone omogenee in prospettiva sismica locale – MOPS) dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di accertare l'esatta pericolosità sismica locale secondo le normative vigenti e come di seguito precisato.

#### **Aree stabili suscettibili di amplificazione locale.**

Nell'ambito di tali zone dovrà essere determinata la velocità delle onde di taglio VS al fine di ricostruire il modello sismo-stratigrafico locale, utilizzando appropriate indagini sismiche o in foro (cross-hole, down-hole, cono simico) o in superficie (ES: Masw, Re.Mi, ESAC, simica a rifrazione). Si suggerisce l'impiego di misure di rumore sismico ambientale a stagione singola (tecnica HVSR), al fine di stabilire la frequenza fondamentale di vibrazione dei terreni (o il periodo proprio), da confrontarsi con le frequenze proprie degli edifici. Nella ricostruzione del modello dovrà essere prestata particolare attenzione nelle zone in cui sono presenti morfologie sepolte come scarpate, paleovalvei e, in particolare, valli sepolte in cui potrebbero verificarsi fenomeni amplificativi di natura bidimensionale. Le indagini dovranno inoltre prendere in considerazione i possibili effetti topografici (non tenuti in considerazione nei fattori di amplificazione calcolati nello studio di microzonazione) dovuti a pendii, creste o picchi isolati; nell'ambito di tali zone dovranno essere eseguite specifiche analisi per valutare l'effettiva amplificabilità di sito.

Si suggerisce inoltre l'utilizzo di procedure avanzate di risposta sismica locale, in sostituzione all'approccio semplificato (categoria di sottosuolo), nei contesti geologici in cui sono presenti elevati contrasti di rigidità e/o sono presenti morfologie sepolte articolate tali da generare forti amplificazioni del moto sismico di base.

#### **Aree di attenzione per instabilità per possibili fenomeni di liquefazione ed instabilità di versante.**

In tali zone dovranno essere definiti gli interventi necessari a mitigare i fenomeni di instabilità potenzialmente attesi in caso di sisma, considerando non solo l'area d'interesse ma anche un ragionevole intorno della stessa entro il quale si potranno manifestare gli effetti dell'instabilità.

Per le aree soggette a potenziale liquefazione dovranno essere verificate le condizioni predisponenti e dovrà essere determinato il Potenziale di Liquefazione tramite opportune correlazioni da prove dirette (come ad esempio CPT o CPTU) in relazione anche a quanto stabilito dalle Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da liquefazioni



(fonte CENTRO MS). Per aree soggette ad instabilità di versante si dovranno verificare, tramite un'analisi di stabilità dei pendii, le condizioni specifiche del sito, in particolare dovranno essere valutati i fattori di sicurezza sia in condizioni statiche che dinamiche (come prescritto dalle Normative) con l'obiettivo di valutare la necessità di eseguire interventi idonei per mitigare il rischio.

**Elaborati di riferimento Microzonazione Sismica:**

- serie "e" Tavole 7.1 a/b Microzonazione Sismica – MOPS Livello 1 (scala 1:10.000);
- serie "e" Tavole 7.2 a/b Microzonazione Sismica – FA 0,1-0,5 sec – Livello 2 (scala 1:10.000);
- serie "e" Tavole 7.3 a/b Microzonazione Sismica – FA 0,4-0,8 sec – Livello 2 (scala 1:10.000);
- serie "e" Tavole 7.4 a/b Microzonazione Sismica – FA 0,7-1,1 sec – Livello 2 (scala 1:10.000);
- serie "e" Tavole 7.5 a/b Microzonazione Sismica – Carta delle Indagini (scala 1:10.000);
- serie "e" Tavole 7.6 Microzonazione Sismica – Relazione Sismica Illustrativa.

**Art. 3.1.1.4: Rapporto con le Zone di Protezione Speciale (Z.P.S) e i Siti d'Importanza Comunitaria (S.I.C.)**

La redazione di Piani Attuativi, i progetti relativi a Concessioni Convenzionate e/o alle nuove edificazioni ricadenti all'interno delle aree Z.P.S. e S.I.C. individuate dal Piano ai sensi delle DGR n. 1709 del 30.06.1997 e DGR n. 1701 del 01.08.2000 dovranno essere accompagnate obbligatoriamente da una "relazione di valutazione d'incidenza", al fine di individuare e valutare i principali effetti che il progetto può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo.

Per la predisposizione di tale relazione i proponenti di piani o progetti dovranno fare riferimento ai contenuti dell'allegato G del DPR 357/97

**Capo. 3.1.2: Suolo**

**Art. 3.1.2.1: Stabilizzazione dei versanti collinari**

Soppresso.

**Art. 3.1.2.2: Impermeabilizzazione del suolo**

Soppresso.

**Art. 3.1.2.3: Bacini di accumulo temporaneo delle acque meteoriche**

1. Nelle nuove aree destinate ad attività industriali e artigianali ricadenti all'interno del P.N. 2.2 "Area produttiva lungo la Montelabbatese" e P.N. 2.3 "Chiusa di Ginestreto", le acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabili dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo e depurate. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche, opportunamente

dimensionate, dovranno essere compresi, unitariamente, nelle opere di urbanizzazione primaria.

2. I bacini di accumulo dovranno essere ricavati in apposite aree la cui localizzazione dovrà essere definita da uno specifico studio geologico e idrogeologico ed essere provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità. I bacini di accumulo non sono computati ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione.

#### **Art. 3.1.2.4: Rilevati delle infrastrutture viarie**

Soppresso.

#### **Art. 3.1.2.5: Sottopassi e botti**

Soppresso.

#### **Art. 3.1.2.6: Attraversamenti dei corsi d'acqua in elevazione**

Soppresso.

#### **Art. 3.1.2.7: Verifica delle condizioni di inquinamento delle aree industriali dismesse**

Soppresso.

### **Capo. 3.1.3: Sottosuolo**

#### **Art. 3.1.3.1: Sbancamenti, scavi e rinterrati**

1. Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà essere individuato il sito di discarica o i modi di riutilizzo del materiale scavato.

2. Tutti i lavori di sbancamento e di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea o guidata con l'impiego di tecniche bio-ingegneristiche.

3. Ai fini della tutela archeologica, nelle aree di particolare interesse archeologico, l'inizio dei lavori di sbancamento e di scavo deve essere comunicato alla Soprintendenza Archeologica con preavviso di almeno 15 giorni. Tale prescrizione dovrà essere inserita nelle concessioni/ autorizzazioni edilizie rilasciate dalla Amministrazione Comunale.

#### **Art. 3.1.3.2: Costruzioni interrato**

1. Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone di fondovalle, in particolare nelle aree dei depositi di spiaggia, nelle aree di pertinenza fluviale, nelle aree potenzialmente allagabili, nelle aree di terrazzo fluviale di IV ordine, nelle aree di terrazzo fluviale di III ordine e



nelle aree di conoide alluvionale, così come perimetrata nella carta geomorfologica (Art.2.1.1.1 tav. f.3.4 La geomorfologia), dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

2. Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

3. Nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, nuove costruzioni interrate potranno essere realizzate a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua.

4. Nel caso che le costruzioni interrate siano costituite da locali sotterranei superiori a un piano la loro realizzazione è subordinata alla verifica che, gli stessi, non interferiscono sulla circolazione delle acque sotterranee causando sbarramenti e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.

5. La messa in opera di impianti di depressione permanenti della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

#### **Art. 3.1.3.3: Reti tecnologiche sotterranee**

1. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso dovrà esserne indicato il nuovo andamento garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

2. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e di irrigazione delle zone agricole.

#### **Art. 3.1.3.4: Fognature e depuratori**

1. Nelle aree destinate ai depuratori possono essere ubicati impianti di tipo "tradizionale" oppure di altro tipo, ad esempio tramite fitodepurazione.

All'interno dell'area di pertinenza dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro rispetto ai nuclei abitati, tenendo di volta in volta conto del contesto dove è inserito, cioè delle caratteristiche del paesaggio: per questo dovrà essere predisposto uno specifico progetto di impianto, avendo come riferimento i cataloghi vegetazionali delle specie arboree e arbustive.

2. Negli interventi all'interno delle CC o P.A. ove sia prevista la realizzazione di impianti di depurazione dovrà essere garantito un adeguato processo depurativo degli scarichi derivanti dai nuovi insediamenti (produttivi e civili). non collegati alla rete fognaria.

#### **Art. 3.1.3.5: Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalla demolizione.**

1. Gli inerti di cui alla legge regionale n.71/97, art.3, comma 1, lettere a) e b), derivanti da interventi di iniziativa privata di modifica del suolo o del sottosuolo, conformi alle disposizioni in materia urbanistica, di tutela del suolo e dell'ambiente, diversi dalle attività estrattive, fermo restando il divieto di commercializzazione di cui al comma 2 del sopra richiamato art, della legge regionale, possono essere utilizzati per sistemazioni della propria abitazione ivi situata o per opere di risistemazione e miglioramento del fondo stesso. Le eventuali eccedenze inutilizzate dovranno essere smaltite in discarica o in aree idonee, indicate in un apposito elenco dall'Amministrazione Provinciale. Tali aree saranno reperite tra quelle messe a disposizione dalla stessa Amministrazione Provinciale o da altra amministrazione pubblica anche tra quelle utilizzate ai fini di protezione civile, in carenza, potranno essere messe a disposizione anche idonee aree private, appositamente convenzionate, scelte tra quelle che hanno ottenuto l'autorizzazione per lo stoccaggio ed il recupero delle macerie edili. Il materiale inerte conferito, potrà essere utilizzato dalla pubblica amministrazione per opere od interventi di interesse pubblico.

2. Le amministrazioni comunali, nei propri atti autorizzativi, per lavori diversi dalle attività estrattive, dovranno disporre e prescrivere lo smaltimento dei materiali di cui alla legge regionale n.71/97, art.3, comma 1, lettera a) e b) eccedenti, secondo le modalità di cui comma precedente.

### **Capo. 3.1.4: Acqua**

#### **Art. 3.1.4.1: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

1. Su ambedue le sponde di tutti i corsi d'acqua classificati con il numero d'ordine compreso da 1 a >5 e cioè tutti i corsi d'acqua, ad esclusione delle "acque basse", indicati nella tavola dell'idrografia superficiale (Art.2.1.1.1 tav. f.3.6.), ferme restando le disposizioni normative vigenti introdotte dall'art.29 del PPAR e delle leggi che disciplinano le acque demaniali, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale servirà a garantire la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

2. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

a. è vietato qualsiasi tipo di edificazione; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;

b. è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue nonché



per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;

c. sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico.

**Art. 3.1.4.2: Regimazione delle acque superficiali**

Soppresso.

**Art. 3.1.4.3: Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico**

In relazione alla esondabilità dei corsi d'acqua principali (Foglia, Genica, ecc.) dovrà essere prevista la realizzazione, lungo il loro corso, di opportuni interventi funzionali alla riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico-idraulico in conseguenza dell'esito degli studi specifici eseguiti che evidenziano le aree soggette a esondazione per gli eventi critici di piena previsti.

**Art. 3.1.4.4: Canalizzazioni agricole (fossi e scoline identificate come "acque basse" nell'Art.2.1.1.1 Tav. d5.6 L'idrografia superficiale)**

Soppresso.

**Art. 3.1.4.5: Intubamenti**

Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto di natura idraulica che garantisca comunque un corretto deflusso delle acque.

**Art. 3.1.4.6: Griglie**

Soppresso.

**Art. 3.1.4.7: Argini**

Soppresso.

**Art. 3.1.4.8: Guadi**

Soppresso.

**Art. 3.1.4.9: Pozzi**

Per i pozzi pubblici esistenti o di nuova realizzazione e per i pozzi privati destinati al consumo umano, in attesa dell'individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia ai sensi dell'art. 5, comma 1 del Dl.gs. 24/05/1988 n. 236, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto (aree esposte a rischio di inquinamento o di vulnerabilità degli acquiferi) come individuate nelle tavv. dei vincoli in scala 1.10.000 (tavv. e.6.a/b). Nelle aree di salvaguardia sono vigenti i vincoli e le limitazioni d'uso secondo le disposizioni del DPR 24/5/1988 n. 236, del Dl.gs. 11/5/1999 n. 152 e Dl.gs. 18.08.00 n.258.

**Art. 3.1.4.10: Vulnerabilità idrogeologica**

1. Nella classe di vulnerabilità alta, perimetrata nella tavv. d.3.9.a/b La Pericolosità idrogeologica, l'intervento di trasformazione urbanistica è ammissibile ad esclusione di quei casi in cui si chiede una destinazione d'uso per quelle attività che abbiano un ciclo di lavorazione compreso nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe riportate nel D.M. 5 settembre 1994.

2. Nella classe di vulnerabilità media, perimetrata nella tavola d.3.9. La Pericolosità idrogeologica, l'ammissibilità degli interventi per i quali è richiesta una destinazione d'uso per attività che abbiano un ciclo di lavorazione compreso nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe riportate nel D.M. 5 settembre 1994, deve essere subordinata ad uno studio di dettaglio esteso ad un significativo intorno dell'area interessata, seguendo una precisa metodologia costituita da indagini in sito e prove di laboratorio, che escluda che tale area possa ricadere nella classe di vulnerabilità alta. In ogni caso occorrerà progettare e realizzare opere che non consentano accidentali infiltrazioni nel sottosuolo di inquinanti.

**Capo. 3.1.5: Aria****Art. 3.1.5.1: Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera**

Soppresso.

**Art. 3.1.5.2: Limitazione e compensazione dell'inquinamento**

Soppresso.

**Art. 3.1.5.3: Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e dell'aridità dell'aria**

Soppresso.

**Art. 3.1.5.4: Limitazione e compensazione dell'inquinamento elettromagnetico**

Soppresso.

### **Capo. 3.1.6: Vegetazione**

#### **Art. 3.1.6.1: Aree floristiche**

1. Sono aree floristiche le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di specie floristiche meritevoli di tutela e delimitate ai sensi della LR 52/74. Nel territorio comunale di Pesaro ai sensi della LR 52/74 sono state individuate due aree floristiche:

- Colle S. Bartolo (emergenza botanica n.9)
- Selve di S. Nicola (emergenza botanica n.11) così come segnalata da apposite tabelle perimetrali installate a cura della Regione Marche.

2. Ai sensi delle norme vigenti le aree floristiche sono sottoposte a tutela integrale rivolta particolarmente alle specie floristiche rare o in via di estinzione. Nelle zone coltivate comprese in queste aree sono consentite le normali pratiche colturali. Negli incolti produttivi sono consentiti il pascolo e la fienagione, oltre alla raccolta dei frutti selvatici compatibilmente alla tutela di cui alla L.R. 52/74.

3. Nelle aree floristiche sono proibiti la raccolta, l'estirpazione o il danneggiamento delle piante appartenenti a specie tutelate dalla L.R. 52/74, nonché l'introduzione di specie vegetali estranee che possano alterare l'equilibrio naturale.

Sono vietati inoltre :

- il transito di tutti gli automezzi, ad eccezione di quelli adibiti allo svolgimento delle tradizionali pratiche colturali e di quelli destinati a funzioni o attività di vigilanza e di soccorso, al di fuori di strade consentite;
- l'apertura di cave e di miniere, di nuove strade e di piste e l'ampliamento di quelle esistenti, l'installazione di tralicci, antenne e strutture similari;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative agli interventi di recupero ambientale e di sistemazione idraulico-forestale;
- la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi e produttivi, discariche e depositi di rifiuti.

#### **Art. 3.1.6.2: Boschi**

1. Sono boschi le aree a copertura vegetazionale così come definite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia. Nel territorio di Pesaro esse sono formazioni forestali dominate da querce caducifoglie con presenza di specie sempreverdi mediterranee, boschi misti di latifoglie e conifere, boschi di conifere, rimboschimenti.

2. Ai sensi della normativa vigente, i boschi sono sottoposti a tutela integrale. Nelle aree boscate sono ammesse le normali pratiche selvicolturali che dovranno essere improntate a criteri naturalistici, salvaguardando le specie vegetali arboree ed arbustive autoctone che tendono a rinnovarsi spontaneamente anche all'interno dei rimboschimenti ed evitando di ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone. Nei boschi d'alto fusto sarà evitato il taglio a raso e favorito lo sviluppo delle specie spontanee. Saranno inoltre promosse iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale. Nelle aree rimboschite da più di 10 anni e nei boschi di caducifoglie rinfoltiti con le conifere da più di 10 anni saranno favoriti

interventi di diradamento e spalcatura delle conifere, allo scopo di favorire lo sviluppo della vegetazione forestale autoctona.

E' prescritto il mantenimento dei sentieri esistenti e dei viali parafuoco mentre sono consentiti il recupero e la sistemazione dei sentieri antichi e delle strade esistenti nel rispetto delle dimensioni originarie, previa richiesta di autorizzazione da inoltrare agli organismi competenti e la realizzazione, previa valutazione di inserimento paesistico, di specchi d'acqua con finalità antincendio.

Per il taglio e l'utilizzazione dei boschi si fa riferimento al vigente regolamento di Polizia Forestale .

3. Ai fini delle disposizioni del P.P.A.R. così come recepite nel presente PRG in attuazione di quanto disposto dall'articolo 2 comma 1 lettera e), della Legge Regionale n. 6/2005 ultimo periodo, indipendentemente dalle eventuali individuazioni cartografiche contenute nelle Tavole e.4.2 a/b "Ambiti definitivi di tutela - sottosistema botanico-vegetazionale (scala 1:10000)" non costituiscono bosco: i parchi urbani, i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura, gl'impianti di frutticoltura e di arboricoltura da legno, le tartufaie coltivate, i vivai e gli orti botanici.

#### **Art. 3.1.6.3: Pascoli**

1. Sono pascoli le aree con copertura vegetale dominata da specie erbacee che si consociano tra di loro dando luogo a formazioni con particolari caratteristiche floro-strutturali talvolta colonizzate da specie arbustive. Nel territorio di Pesaro sono inclusi in questa categoria gli arbusteti e i mantelli a ginestra (ordine: Prunetalia ) e gli aggruppamenti a canna del Reno (ordine: Agropyretalia repentis ), tipi vegetazionali che esulano dalle tipologie di pascolo solitamente riscontrate nelle zone interne collinari o montane (xerobrometi, mesobrometi).

2. Ai sensi della normativa vigente, i pascoli sono sottoposti a tutela orientata. Trattandosi di formazioni particolari vengono proposte prescrizioni e divieti specifici per ogni tipo vegetazionale.

#### **Art. 3.1.6.4: Pascoli: arbusteti e mantelli a ginestra**

1. Sono arbusteti e mantelli a ginestra i terreni rivestiti da essenze erbacee ed arbustive (tra le quali in primo luogo la ginestra), con grado di copertura superiore al 50%. Nel territorio di Pesaro queste formazioni caratterizzano prevalentemente i coltivi abbandonati e le cave dismesse. Arbusteti e mantelli a ginestra per la loro caratterizzazione floristica e vegetazionale sono assimilati ai pascoli arbustati.

2. I coltivi abbandonati e gli arbusteti confinanti con aree a copertura vegetazionale naturale sono da intendersi come aree di rispetto del bosco entro le quali, per favorire l'espansione della superficie boschiva, si prescrive la posa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone. La scelta delle specie non potrà discostarsi dai tipi che vegetano allo stato spontaneo nelle cenosi boschive confinanti.

3. Negli arbusteti e mantelli a ginestra posti su terreni con pendenze superiori al 30% é vietata qualunque variazione colturale fatti salvi gli interventi di rinaturalizzazione.

Sono vietati inoltre :

- il dissodamento delle aree in cui si è instaurata una copertura arbustiva di notevole entità e l'asportazione delle specie legnose che colonizzano l'arbusteto;
- l'impiego di specie arboree esotiche per rimboschimenti o rinfoltimenti;
- l'asportazione del suolo ed il danneggiamento del cotico erboso;
- l'utilizzazione di scarpate e aree incolte pascolive per depositi di materiale;
- la realizzazione di recinzioni con materiali diversi da pali di legno;
- la pratica dell'incendio.

#### **Art. 3.1.6.5: Pascoli: aggruppamenti a canna del Reno**

1. Sono aggruppamenti a canna del Reno le formazioni erbacee dominate dalla prevalenza dell'Arundo pliniana specie pioniera che costituisce stadi duraturi. Nel territorio di Pesaro queste formazioni sono diffuse soprattutto sulla falesia del Colle S. Bartolo, caratterizzando inoltre gli argini fluviali del Foglia e di alcune scarpate argillose.

2. Nelle aree con copertura vegetazionale a canna del Reno è consentito il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica per il consolidamento delle scarpate.

3. Sono vietati :

- l'asportazione e la sostituzione della canna del Reno con altre specie;
- l'impianto di specie arboree e arbustive di qualsiasi genere;
- i movimenti di terra.

#### **Art. 3.1.6.6: Elementi diffusi del paesaggio agrario**

1. Sono elementi diffusi del paesaggio agrario le formazioni vegetali lineari (siepi, filari, vegetazione ripariale), e gli elementi arborei isolati che caratterizzano il territorio agricolo. Nel territorio di Pesaro sono inclusi in questa categoria :

- la vegetazione ripariale arbustiva e arborea a prevalenza di salici (*Salix purpurea*, *Salix alba*, ecc.) e pioppi (*Populus alba*, *Populus nigra*) (ordine: *Salicetalia purpureae*), dei fossi del territorio agricolo (ordine: *Populetalia albae*), erbacea di alveo (classe: *Artemisietea vulgaris*), elofitica degli stagni artificiali (tifeti e canneti, ordine: *Phragmitetalia*);
- le siepi arbustive con essenze proprie dei boschi e dei mantelli e le siepi frammiste agli elementi arborei (ordine: *Prunetalia*)
- gli elementi arborei isolati, raggruppati e/o in filare.

2. Ai sensi della normativa vigente gli elementi diffusi del paesaggio agrario sono sottoposti a tutela orientata. E' vietata la distruzione o manomissione degli elementi stessi, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando quanto prescritto dalla LR. 10 gennaio 1987, n.8 e dalla LR 13 marzo 1985, n.7. Trattandosi di formazioni particolari vengono proposte prescrizioni e divieti specifici per ogni tipo vegetazionale.

**Art. 3.1.6.7: Elementi diffusi del paesaggio agrario: boschi residui**

Soppresso.

**Art. 3.1.6.8: Elementi diffusi del paesaggio agrario: siepi arbustive o frammiste ad elementi arborei**

1. Sono siepi le formazioni vegetali di origine naturale o seminaturale formate da diversi strati di vegetazione. Nel territorio di Pesaro le siepi rilevate, presenti lungo le strade di campagna e tra le delimitazioni poderali, sono costituite prevalentemente da *Ulmus minor*, *Crataegus monogyna*, *Paliurus spina-christi*, *Cornus sanguinea*, *Rhamnus alaternus*, *Rosa sempervirens*.

2. Per la tutela delle siepi si rimanda alle normative regionali già in vigore. Sono consigliati interventi di potatura, effettuati nel rispetto delle dimensioni e del portamento originari delle specie che caratterizzano la siepe.

3. Sono vietate le potature "tipo capitozzatura" o che comunque stravolgano il normale portamento delle specie nelle siepi e la posa a dimora di specie diverse da quelle che caratterizzano il tipo di siepe. In caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi plurispecifiche, con notevole complessità strutturale interna (presenza di strati diversi, elementi disetanei...) e a maggior grado di copertura.

4. E' fissato un ambito di tutela che comprende tutta la superficie della siepe, incluse le eventuali soluzioni di continuità dovute alla mancanza di piante e si estende per una fascia di 3 metri, misurata dall'inizio e dalla fine della siepe lineare e di 2 metri lateralmente, calcolata a partire dalla base dei fusti più esterni.

**Art. 3.1.6.9: Elementi diffusi del paesaggio agrario: vegetazione ripariale**

1. E' vegetazione ripariale la vegetazione dei corsi d'acqua, dominata da salici e pioppi. Nel territorio di Pesaro sono incluse in questa categoria, oltre alla vegetazione dei corsi d'acqua principali ( Foglia, Genica ed Arzilla), la vegetazione dei fossi secondari e la vegetazione erbacea di alveo.

2. Per evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali con acqua e fango dovuti per lo più alla omessa manutenzione dei corsi d'acqua sono prescritti interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli, frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, attraverso:

- ripulitura degli alvei da rovi, canne, specie infestanti, specie arboree, con esclusione di quelle protette, e da ogni altro materiale;
- regimazione delle acque di sgrondo dei campi;
- arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto di spessore compreso tra 2 e 4 ml.

Sono consentiti inoltre gli interventi di :

- sfoltimento della vegetazione in caso di una copertura arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
- ceduzione del bosco secondo i turni previsti per legge;
- taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e



a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente.

3. Sono vietati :

- gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva ;
- l'introduzione di specie estranee e/o infestanti;
- l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
- la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità edafica necessarie al mantenimento della vegetazione ripariale.

#### **Art. 3.1.6.10: Elementi diffusi del paesaggio agrario: elementi arborei isolati, raggruppati e/o in filare**

1. Sono elementi arborei isolati, raggruppati e/o in filare le formazioni lineari o puntiformi, soprattutto di *Quercus pubescens*. Nel territorio di Pesaro queste formazioni sono state rilevate prevalentemente ai margini delle strade poderali, lungo i fossi e sparse all'interno del territorio coltivato.

2. Per la tutela degli elementi arborei isolati, raggruppati e/o in filare, si rimanda alla normativa regionale in vigore. A tutela del paesaggio, l'organo competente, in sede di approvazione del progetto edilizio, del progetto di opere pubbliche o di pubblica utilità, può prescrivere la messa a dimora di ulteriori esemplari arborei in sostituzione di quelli da abbattere allorchè attesta l'impossibilità di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l'abbattimento delle piante.

3. Per le alberature protette, è fissato un ambito minimo di tutela di superficie circolare in funzione del diametro del tronco:

- diametro tronco fino a 30 cm., raggio pari a 2,50 ml.;
- diametro tronco fino a 60 cm., raggio pari a 3,50 ml.;
- diametro tronco oltre 60 cm., raggio pari a 5,00 ml..

Per gli esemplari in filare l'ambito di tutela annesso comprende tutta la superficie del filare incluse le eventuali soluzioni di continuità dovute alla mancanza di piante e si estende per una fascia pari alle quantità sopra indicate in funzione del diametro dei tronchi.

Eventuali riduzioni degli ambiti minimi sopra individuati potranno essere ammesse previa acquisizione del nulla osta del Corpo Forestale dello Stato, al fine di valutare la salvaguardia dell'apparato radicale delle alberature esistenti.

#### **Art. 3.1.6.11: Filari e alberature isolate in ambito urbano**

1. I filari urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. Sono vietate le potature "tipo capitozzatura" o che comunque stravolgano il normale portamento delle specie arboree. Se si rende necessario l'abbattimento di una pianta per motivi di pubblica sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo

di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente, per malattia o per fine turno, potrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie, ovvero di una specie diversa, scelta tra quelle presenti nel catalogo dello spazio verde urbano (Art.3.2.1.2 ).

2. Per le alberature protette, è fissato un ambito minimo di tutela di superficie circolare in funzione del diametro del tronco:

-diametro tronco fino a 30 cm., raggio pari a 2,50 ml.;

-diametro tronco fino a 60 cm., raggio pari a 3,50 ml.;

-diametro tronco oltre 60 cm., raggio pari a 5,00 ml..

Per gli esemplari in filare l'ambito di tutela annesso comprende tutta la superficie del filare incluse le eventuali soluzioni di continuità dovute alla mancanza di piante e si estende per una fascia pari alle quantità sopra indicate in funzione del diametro dei tronchi.

Eventuali riduzioni degli ambiti minimi sopra individuati potranno essere ammesse previa acquisizione del nulla osta del Corpo Forestale dello Stato, al fine di valutare la salvaguardia dell'apparato radicale delle alberature esistenti.

## **Titolo. 3.2: Progetto di Suolo**

### **Capo. 3.2.1: Disposizioni generali per il progetto di suolo**

#### **Art. 3.2.1.1: Elementi del progetto di suolo**

1. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono indicati gli elementi semplici, vegetazionali ed artificiali, che possono essere utilizzati nella realizzazione degli spazi aperti. Sono elementi semplici vegetali ed artificiali: prati, filari, siepi, arbusteti e cespuglieti, formazioni boschive, aree permeabili, aree semipermeabili, aree pavimentate, spazi attrezzati, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, percorsi ciclo-pedonali, carreggiate stradali.

2. La combinazione degli elementi semplici, come indicato nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento", dà luogo alla formazione di elementi complessi e specifica i caratteri e la conformazione di spazi aperti di interesse collettivo destinati a parchi e giardini, ad orti urbani, ad impianti sportivi scoperti, a piazze, a parcheggi a raso, ad attrezzature balneari, a strade.

3. Elementi semplici ed elementi complessi sono materiali di costruzione dello spazio aperto pubblico e più in generale di quello ad uso collettivo. Gli articoli successivi ne forniscono i criteri di progettazione (dimensioni, caratteristiche geometriche e prestazioni ed elementi costitutivi).

#### **Art. 3.2.1.2: Cataloghi vegetazionali delle specie arboree ed arbustive**

1. Le specie arboree ed arbustive spontanee ed acquisite nel territorio di Pesaro sono raggruppate in tre cataloghi di riferimento: il catalogo della vegetazione potenziale, il catalogo della tradizione rurale e il catalogo dello spazio verde urbano.

2. Catalogo della vegetazione potenziale: per vegetazione potenziale si intende il massimo grado di sviluppo della vegetazione autoctona,

valutato rispetto le condizioni ecologiche della stazione di appartenenza. Per il catalogo della vegetazione potenziale si fa riferimento a due ambienti: collina e pianura. L'impiego di specie della vegetazione autoctona è da preferirsi negli interventi di rilevante valore ambientale, come i recuperi e le rinaturalizzazioni.

3. Catalogo della tradizione rurale: appartengono al catalogo della tradizione rurale gli esemplari arborei ed arbustivi autoctoni o naturalizzati più frequentemente impiegati nell'organizzazione dello spazio agrario ed in particolare nei raggruppamenti presso le case coloniche, lungo strade e delimitazioni poderali, nelle siepi intra-poderali, lungo impluvi e scoline. L'impiego di specie appartenenti al catalogo della tradizione rurale, riproponendo la reintegrazione dell'immagine del paesaggio agrario, ha valore storico-culturale, ma anche tecnico-economico se osservato dal punto di vista del contenimento delle esigenze di manutenzione, trattandosi di specie le cui caratteristiche di attecchimento sono state verificate nel corso del tempo.

4. Catalogo dello spazio verde urbano: appartengono al catalogo dello spazio verde urbano gli esemplari arborei ed arbustivi, autoctoni o introdotti nell'ambiente della città, che contribuiscono a definire la sua immagine verde. Molte delle specie elencate sono ricorrenti anche all'interno di parchi e giardini di ville e residenze private. Il ricorso a specie che presentassero problemi fitosanitari è subordinato al rispetto della normativa vigente in materia.

5. I cataloghi sono prescrittivi per interventi pubblici, interventi sullo spazio privato di uso pubblico ed interventi oggetto di convenzione (ad esempio le barriere vegetali) e costituiscono indirizzo per tutti gli interventi.

### **Capo. 3.2.2: Elementi semplici**

#### **Art. 3.2.2.1a: Prati**

1. I prati sono aree ricoperte da tappeti erbosi che svolgono funzioni ecologiche e sono destinati prevalentemente ad attività ricreative e sportive.

2. Sono consentite superfici pavimentate e semipermeabili per percorsi ed arredi nel limite massimo del 10% della loro estensione.

#### **Art. 3.2.2.1b: Prati arborati**

I prati arborati, intesi come prati sui quali sono presenti alberi che non raggiungono con le loro chiome una copertura al suolo maggiore del 20% della superficie a prato, svolgono funzioni prevalentemente ecologiche ed estetiche. La presenza degli alberi è un richiamo per le attività ludiche e ricreative. Pertanto la loro disposizione non dovrà seguire disegni geometrici ben definiti.

#### **Art. 3.2.2.1c: Prati con impianto arboreo a sesto regolare**

1. Sono prati arborati in cui l'impianto degli alberi dovrà essere realizzato

a maglia regolare (quadrata, rettangolare, settonce o quinconce).  
2. Gli impianti dovranno essere formati da più specie arboree e disetanei (pianta di età diversa); la disetaneità dell'impianto si ottiene utilizzando alberi di diversa dimensione o facendo impianti diluiti nel tempo.

#### **Art. 3.2.2.2: Filari**

I filari, elementi vegetali a sviluppo lineare disposti prevalentemente lungo gli assi stradali urbani ed extraurbani, lungo i percorsi ciclabili e pedonali e nel territorio agricolo, hanno funzioni igienico-sanitarie, estetiche, ricreative e di connessione della trama vegetazionale del paesaggio urbano ed extra-urbano. Per la distanza dei filari dai bordi delle strade restano ferme le disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

A garanzia di un corretto inserimento paesistico si farà riferimento per i filari campestri e di margine fra città e campagna ai cataloghi della vegetazione potenziale e della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali, per i filari urbani al catalogo dello spazio verde urbano, privilegiando il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali.

Nei casi di nuovo impianto e/o ristrutturazione di filari urbani esistenti si prescrivono i seguenti parametri dimensionali, intendendo per alberi di I grandezza le specie di altezza superiore ai 20 metri, per alberi di II grandezza le specie di altezza compresa tra 8 e 20 metri, per alberi di III grandezza le specie di massima altezza pari a 8 metri:

- a. forma e dimensione delle aree permeabili di impianto: si privilegia la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata larga minimo 2,50 m per alberi di I e II grandezza e 1,50 m per alberi di III grandezza. Se l'aiuola continua non è possibile si deve prevedere una superficie minima, non pavimentata, coperta di grigliato al piede delle piante. La superficie minima varia in relazione alla grandezza : per alberi di I e II grandezza si prevede una superficie libera pari ad almeno 10 mq, per alberi di III si prevede una superficie libera pari ad almeno 1,2 x 1,2 m.
- b. interassi tra gli alberi: per alberi di I grandezza pari a 10-12 m; per alberi di II grandezza pari a 8 m; per alberi di III grandezza pari a 4 m.
- c. distanze da edifici: per alberi di I grandezza pari a 7 m; per alberi di II grandezza pari a 5 m; per alberi di III grandezza pari a 3 m.
- d. distanze da recinzioni: per alberi di I grandezza pari a 3,5 m; per alberi di II grandezza pari a 3 m; per alberi di III grandezza pari a 2 m.
- e. distanze da infrastrutture sotterranee: per alberi di I, II, III grandezza pari a 3 - 4 m.

#### **Art. 3.2.2.3: Siepi**

Le siepi sono impianti lineari, regolari a carattere continuo, costituiti da specie arbustive o arboree con portamento arbustivo con funzione di micro-connessione della trama vegetazionale. Le siepi rappresentano aree di riposo biologico e corridoi per la fauna; garantiscono habitat diversi, consentono una migliore fruizione dell'ambiente rurale e



svolgono talora un ruolo protettivo e frangivento grazie alla loro capacità di schermo. Le siepi possono essere monospecifiche e miste. A garanzia di un corretto inserimento paesistico si farà di volta in volta riferimento ai cataloghi della vegetazione potenziale e della tradizione rurale oppure al catalogo dello spazio verde urbano.

#### **Art. 3.2.2.4: Arbusteti e cespuglieti**

1. L'arbusteto (o cespuglieto ) è un impianto areale, costituito da specie arbustive. Le possibili composizioni si distinguono in base all'uso: in caso di recupero e rinaturalizzazione di aree incolte e di stabilizzazione e protezione del suolo si privilegia l'impiego di specie pioniere e consolidanti (catalogo della vegetazione potenziale); a fronte di esigenze particolari di visibilità (ad esempio in alcuni tipi di intersezioni stradali) oppure in condizioni di terreni in forte pendenza (interessati o meno da fenomeni erosivi) e con un sottile strato di suolo sono da utilizzare impianti arbustivi di mitigazione e compensazione dell'inquinamento atmosferico ed acustico; una quota parte (30% circa) sarà costituito da specie latifoglie persistenti scelte tra quelle tolleranti l'inquinamento atmosferico indicate nei cataloghi vegetazionali.
2. Sono consentite superfici pavimentate e semipermeabili per percorsi ed arredi nel limite massimo del 10% della loro estensione.

#### **Art. 3.2.2.5a: Barriere vegetali**

1. Una barriera è un particolare tipo di fascia boscata mista ad alta densità di impianto (copertura pari al 100%), ad impianto irregolare, composta da specie arboree ed arbustive molto resistenti alle emissioni inquinanti atmosferiche e sonore, in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore. Essa può svolgere anche funzioni di mascheramento, ridefinizione dei margini edificati, creazione di habitat florofaunistici.

Composizione specifica, densità e morfologia di impianto della barriera dipendono dalle prestazioni richieste: le barriere visive sono fasce alberate, monofilare con sesto d'impianto fitto o rado e spessore minimo pari a 5-6 metri, o plurifilare con sesto d'impianto fitto o rado e disposizione a quinconce. Le specie costitutive sono selezionate tra quelle presenti nei cataloghi vegetazionali di cui all' Art.3.2.1.2 - Cataloghi vegetazionali delle specie arboree ed arbustive. In alcuni casi sono da preferire specie a foglie persistenti; le barriere frangivento sono fasce alberate monofilare o plurifilare, costituite dalle specie *Tamerix gallica*, *Populus nigra*, *Populus nigra italica* ed organizzate secondo le disposizioni previste per le barriere visive. Sono possibili integrazioni con specie arbustive; le barriere antipolveri ed antirumore sono fasce boscate di spessore minimo pari a 18 m ed ottimale pari a 30 m, ad alta densità di impianto. Sono costituite da specie arboree ed arbustive selezionate in considerazione del portamento e delle caratteristiche dell'apparato fogliare, una quota parte delle quali dovrà essere a foglie persistenti per garantire l'efficacia della barriera durante tutto l'anno.

2. Sono consentite superfici pavimentate e semipermeabili per percorsi ed arredi nel limite massimo del 10% della loro estensione.

#### **Art. 3.2.2.5b: Fascia Ripariale**

1. Per fascia ripariale si intende un particolare tipo di fascia boscata ad impianto irregolare composta da essenze arboree ed arbustive, dominata da salici e pioppi.
2. Sono vietati :
  - gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva ;
  - l'introduzione di specie estranee e/o infestanti;
  - l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
  - la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità edafica necessarie al mantenimento della fascia ripariale.
3. Sono consentite superfici pavimentate e semipermeabili per percorsi ed arredi nel limite massimo del 10% della loro estensione.

#### **Art. 3.2.2.6: Masse boschive**

1. Per massa boschiva si intende un raggruppamento minimo di specie costitutive del bosco. Essa può assolvere la funzione di rinaturalizzare le aree incolte, di consolidare e proteggere il suolo, di mitigare e compensare gli impatti ambientali, di fornire una produzione lignea. Indicativamente il Piano, definisce due configurazioni di densità della copertura arborea: formazione chiusa (grado di copertura dello strato arboreo compreso tra il 70 e il 100%); formazione aperta (grado di copertura dello strato arboreo compreso tra il 40 e il 60%). Per ciascuna formazione vengono definite diverse configurazioni di densità della copertura arbustiva, così come illustrato all'Allegato C delle presenti norme.

La scelta della densità deve essere compiuta in funzione del ruolo prevalente assegnato alla formazione boschiva: rinaturalizzazione di aree incolte, consolidamento e protezione del suolo, mitigazione e compensazione, produzione lignea. Il Piano prevede esclusivamente la realizzazione di masse boschive miste. In base alle condizioni della stazione di appartenenza sono state individuate le formazioni più idonee:

- collina: formazione mista dei pendii freschi (querceto semimesofilo);
  - collina: formazione mista dei pendii caldi (querceto xerofilo);
  - fondovalle: formazione mista di terrazzo fluviale (querceto mesofilo);
  - fondovalle: formazione mista perialveale-ripariale (pioppeto-saliceto).
2. Sono consentite superfici pavimentate e semipermeabili per percorsi ed arredi nel limite massimo del 10% della loro estensione.

#### **Art. 3.2.2.7a: Aree permeabili- aree permeabili alberate**

1. Le aree permeabili sono superfici che assorbono almeno il 70% delle acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati in modo omogeneo) senza necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio



e canalizzazione. Ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.

2. Nelle aree specificatamente individuate come permeabili, nelle Tavole "Usi del Suolo e Modalità d'intervento", sono comunque consentite pavimentazioni impermeabili o semipermeabili, per percorsi ed arredo, nel limite massimo del 10 % della loro superficie.

3. Le aree permeabili alberate, intese come superfici permeabili sulle quali sono presenti alberi che non raggiungono con le loro chiome una copertura al suolo maggiore del 20% della superficie, svolgono funzioni prevalentemente ecologiche ed estetiche. La presenza degli alberi è un richiamo per le attività ludiche e ricreative.

#### **Art. 3.2.2.7b: Aree semipermeabili - aree semipermeabili alberate**

1. Le aree semipermeabili sono superfici pavimentate che assorbono almeno il 50% delle acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati in modo omogeneo) senza necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione. Ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.

2. Sono consentite pavimentazioni impermeabili, per percorsi ed arredo, nel limite massimo del 10 % della loro superficie.

3. Le aree semipermeabili alberate, intese come superfici semipermeabili sulle quali sono presenti alberi che raggiungono con le loro chiome una copertura al suolo maggiore del 30% della superficie. Ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.

#### **Art. 3.2.2.7c: Aree pavimentate - aree pavimentate alberate**

1. Le aree pavimentate sono superfici impermeabili, che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche. Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e se, destinate al pedone, essere in materiali antisdrucchiolevoli, se destinate al traffico ciclistico in materiali di colore tale da aumentarne la visibilità diurna e notturna, se destinate al traffico veicolare in materiali insonorizzanti.

2. Sono consentite superfici permeabili o semipermeabili, per aiuole e verde d'arredo.

3. Le aree pavimentate alberate, intese come superfici pavimentate sulle quali sono presenti alberi che raggiungono con le loro chiome una copertura al suolo maggiore del 30% della superficie. Ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.

#### **Art. 3.2.2.8: Spazi aperti attrezzati**

Sono spazi, pavimentati o meno, destinati in modo specifico allo

svolgimento di determinate funzioni e contenenti le attrezzature e gli impianti tecnologici rilevanti. Se destinate ad esposizioni, giostre, circo, mercato ed alla protezione civile, le aree attrezzate dovranno sempre essere raggiungibili da automezzi di emergenza (autoambulanze e vigili del fuoco) ed essere adeguatamente illuminate. Al loro interno dovrà essere assente ogni tipo di barriera architettonica.

#### **Art. 3.2.2.9: Percorsi pedonali**

I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; quelli che si sviluppano in ambito urbano devono consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza (autoambulanze e vigili del fuoco). La superficie dei percorsi pedonali deve essere antisdrucciolevole, regolare e compatta. Lungo tutti i percorsi pedonali deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica. Le rampe dovranno avere caratteristiche conformi alle normative vigenti.

#### **Art. 3.2.2.10: Percorsi ciclabili**

La larghezza delle piste ciclabili non deve essere inferiore a 1,50 ml se a senso unico, a 2,50 ml se a doppio senso. Le canalette di scolo, se previste, devono essere larghe 0,40 ml. Le pendenze ammissibili non devono superare il 3% e solo per tratti molto brevi arrivare ad un massimo dell'8%. Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche le piste devono avere una pendenza laterale del 2%.

Ogni tipo di pista ciclabile dovrà essere delimitata da cordoli od altro accorgimento tecnico che ne limiti l'uso alle sole biciclette

Sono ammessi i percorsi ciclabili sulla testa delle arginature fluviali previa verifica dell'esistenza di una sezione utile pari a 4 m.. In caso di sezione utile inferiore dovranno essere previsti appositi elementi di protezione.

#### **Art. 3.2.2.11: Percorsi ciclo-pedonali**

La larghezza dei percorsi ciclo-pedonali deve essere almeno pari a ml 4.00. I materiali indicati per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali di norma sono: asfalti speciali e colorati, terra stabilizzata. L'eventuale uso di altri materiali è ammesso qualora essi garantiscano prestazioni analoghe.

#### **Art. 3.2.2.12: Carreggiate stradali**

Soppresso.

#### **Art. 3.2.2.13: Isole ecologiche**

1. Le isole ecologiche sono punti di raccolta differenziata e stoccaggio temporaneo dei rifiuti.



2. Indicativamente le loro dimensioni possono essere pari a ml. 1,50x3,60, 1,50x4,40, 1,50x5,25, 1,50x6,85.
3. La pavimentazione deve essere in materiale impermeabile facilmente pulibile.
4. Sono collocabili in aree pubbliche, in aree condominiali o lungo strada in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo esistente o di progetto, alle specifiche indicazioni dell'ente competente relativamente alle esigenze di gestione ed alle prescrizioni del Codice della Strada.
5. Laddove possibile, in rapporto allo spazio disponibile ed alle caratteristiche del contesto, si dovranno realizzare fasce verdi, di spessore minimo di un metro, di delimitazione delle isole.
6. In tutti gli interventi assoggettati a PA e CC dovranno essere individuati appositi spazi da destinare a isole ecologiche.

### **Capo. 3.2.3: Elementi complessi**

#### **Art. 3.2.3.1: Parchi e giardini (Vp - Vg)**

1. Nella eventuale riorganizzazione dei parchi esistenti e nella realizzazione di nuovi, si dovrà curare in particolare:
  - il rapporto con il contesto storico attraverso l'analisi critica delle permanenze (tracce/segni, rapporti) e dei materiali naturali ed artificiali dell'impianto storico.
  - la coerenza della articolazione funzionale con le esigenze di tutela del paesaggio, con la morfologia naturale (pianura, pendio, ripiano su scarpata...); la selezione dei materiali naturali ed artificiali dal catalogo della tradizione rurale (specie arboree ed arbustive, pavimentazioni, recinzioni...) e la reinterpretazione delle figure e delle sequenze paesistiche consolidate, verificando le condizioni di uso ed impatto antropico e regolamentando l'accesso (accessibilità controllata in alcune zone, recinzione...).
  - la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione anche dal punto di vista della fruibilità e della sicurezza, della prossimità di parcheggi, fermate autobus e servizi pubblici.
  - la coerenza dell'impianto vegetazionale attraverso l'impiego di materiali vegetazionali appartenenti ad un catalogo riconoscibile di specie (vegetazione potenziale, vegetazione della tradizione rurale, vegetazione dello spazio urbano consolidato, impianto collezionistico...), l'individuazione di logiche d'impianto e di accostamento sulla base di criteri ecologico-dimensionali (rapporto pianta o serie di piante/spazio disponibile) e formali (dimensioni, colori, effetto complessivo), funzionali (rapporto piante/usi previsti, esigenze di sosta o pratiche dinamiche, esigenze di protezione ...).
  - il disegno ed il trattamento dei margini valutando le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale.
  - il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione attraverso il ricorso a specie vegetali che diano garanzie di attecchimento e crescita (con riferimento al catalogo della vegetazione dello spazio urbano ed a quello della tradizione rurale e della vegetazione potenziale per contesti extraurbani); attraverso la valutazione dello spazio effettivo per l'impianto e lo sviluppo dell'apparato radicale ed aereo della pianta,

evitando condizioni di sofferenza e riducendo al massimo le operazioni di potatura; la limitazione delle superfici a prato con alberi sparsi a favore dell'aumento di superfici a prato con erba non tagliata e superfici coperte da impianti boscati densi o arbusteti; la verifica della possibilità d'accesso carrabile dei mezzi preposti alla manutenzione.

Nel caso di parchi o giardini tematici occorre garantire:

- la sicurezza degli utenti attraverso la valutazione degli spazi necessari per lo svolgimento delle attività (statiche e dinamiche) previste anche in considerazione delle esigenze dei disabili;
- la scelta dei materiali coerente con il tipo di uso proposto (con la scelta di materiali resistenti all'usura e antisdrucchiolevoli);
- la realizzazione di spazi protetti per il gioco dei bambini con l'esclusione di materiali vegetali pericolosi (spine, parti velenose);
- lo studio di una adeguata illuminazione;
- la protezione della fauna selvatica attraverso sistemazioni del suolo, della copertura vegetazionale, dell'illuminazione, che tengano in dovuto conto le esigenze edafiche della fauna terrestre ed avicola (stanziale e di passo) nonché la predisposizione di passaggi per la piccola fauna.

2. Potranno essere realizzate strutture, per ospitare attività complementari quali: attività didattiche e di informazione, uffici di segreteria e di associazione, alloggio per il custode, pubblici esercizi; queste potranno occupare una percentuale massima pari a 1% della superficie complessiva dell'impianto, con un massimo di 100 mq di Sc per le attività destinate a pubblici esercizi.

L'altezza massima, ove non sia diversamente specificato, non deve superare 3,50 ml. La realizzazione delle strutture per ospitare attività complementari potrà avvenire anche in deroga al progetto di suolo. Tali strutture, da consentire se necessarie alla sicurezza, funzionalità e migliore fruizione degli spazi, dovranno avere posizione ed accessibilità tali da non richiedere la realizzazione di nuovi tratti stradali e da risultare compatibili con il contesto ambientale e dovranno essere realizzate secondo i criteri della bio-architettura (sia riguardo la localizzazione che ai materiali da costruzione). A tali fini potranno anche essere recuperate le eventuali costruzioni agricole.

3. Sono inoltre consentite, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo dello spazio verde:

- la collocazione di isole ecologiche;
- l'utilizzo di aree ad orti nel limite massimo del 30% delle superfici destinate a Vg e Vp, fermo restando il rispetto del progetto di suolo previsto dal PRG ed il rispetto degli standard minimi di legge (D.M.1444/68 e L.R.34/92). La localizzazione, l'estensione e l'assegnazione di tali aree sarà definita da uno specifico Regolamento Comunale.

#### **Art. 3.2.3.2: Orti urbani (Vo)**

Un orto urbano è un appoderamento di terreno destinato alla produzione di fiori frutta e ortaggi per i bisogni del concessionario e della sua famiglia.

Negli orti urbani è consentita la sola costruzione di un capanno per il ricovero degli attrezzi che dovrà avere le seguenti caratteristiche :

- superficie netta massima 9 mq.,
- altezza massima m. 2.50 al colmo e m. 2.00 all'imposta ( in caso

di terreno in pendio le altezze sono misurate a valle prevedendo lo interrimento a monte ),

- struttura e infissi in legno,
- manto di copertura in coppi di laterizio.

Le distanze da rispettare sono :

- m. 3 dai confini di proprietà e di zona con possibilità di costruire a confine previo accordo con le proprietà confinanti,
- m. 20 dalle strade comunali, provinciali, statali, superstrade e autostrade e m. 5 da quelle vicinali,
- m. 10 dal ciglio di sponda e dal piede dell'argine dei corsi d'acqua pubblici.

La realizzazione degli accessori per il ricovero degli attrezzi è ammesso unicamente per orti di superficie superiore a mq.200 se ricadenti all'interno della zona omogenea F e a mq 600 se ricadenti all'interno della zona omogenea E. Gli interventi ricadenti in zona omogenea E sono comunque subordinati al possesso dei requisiti dalla L.R. 13/90.

Le aree destinate alla realizzazione degli orti urbani possono essere delimitate lungo il loro perimetro esterno con l'installazione di recinzioni mascherate con siepi realizzate con paletti in ferro e rete metallica a maglie, di altezza non superiore a m. 1.80. Le suddivisioni interne degli orti dovranno essere invece eseguite con materiale vivo di altezza non superiore a m. 1. Si prescrive che l'accessibilità carrabile dovrà avvenire attraverso gli accessi individuati dal Piano.

Limitatamente alle aree localizzate lungo strada Comunale del Boncio in località Tre Ponti che ricadono all'interno della zona omogenea E con destinazione ad orti urbani (Vo) si prescrive:

- 1) che la realizzazione degli accessori per il ricovero degli attrezzi di servizio agli orti sia subordinata all'approvazione preventiva di un progetto unitario relativo all'intera area con destinazione Vo;
- 2) che al suo interno sia prevista un'area da destinare a parcheggi privati nella misura di 1 posto auto ogni 600mq di Superficie Territoriale, con progetto di suolo ad area permeabile.

#### **Art. 3.2.3.3: Impianti sportivi scoperti (Ps)**

1. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e la ristrutturazione degli impianti sportivi scoperti esistenti sono:

- orientamento corretto;
- facile accessibilità dalla viabilità principale;
- separazione dalle strade trafficate con impianti vegetali densi;
- realizzazione di parcheggi a trattamento misto: semipermeabili i parcheggi di servizio e in terra stabilizzata o prato quelli utilizzati in modo saltuario.

Le recinzioni esterne nel caso di utilizzo di rete dovranno essere schermate con siepi.

2. Negli spazi di uso pubblico destinati a servizi sportivi scoperti sono previsti, oltre agli impianti e ai campi, la realizzazione o il riuso di edifici per ospitare attività complementari quali: uffici di segreteria e di associazione, alloggio per il custode, pubblici esercizi, esercizi di vicinato e attività artigianali di servizio alla persona, gli spogliatoi, le palestre; questi potranno occupare, in deroga al progetto di suolo previsto dalle

Tavole "Uso del Suolo e modalità d'intervento", una percentuale massima pari al 5% della superficie complessiva dell'impianto, e comunque non superiore a 500 mq. di Sc. Qualora le strutture da realizzare abbiano una superficie coperta (Sc) complessiva superiore ai 100 mq., per la parte eccedente, almeno il 50% della superficie coperta realizzabile dovrà essere destinato a spogliatoi e palestre, fermo restando il predetto limite massimo realizzabile. L'altezza massima, ove non sia diversamente specificato, non deve superare 3,50 ml.

E' ammessa l'installazione temporanea (periodo 1 ottobre - 30 aprile) di palloni pressostatici o di strutture leggere per la copertura degli impianti sportivi scoperti.

E' ammessa la copertura con strutture leggere dei campi da bocce. Sono ammesse strutture per gli spettatori.

3. La realizzazione di nuovi impianti sportivi e gli interventi di ristrutturazione e ampliamento di quelli esistenti che ricadono entro il sistema ambientale dovranno essere corredati di un progetto di inserimento ambientale e paesaggistico.

#### **Art. 3.2.3.4: Piazze e aree pedonali (Pz)**

Le piazze sono spazi pedonali o prevalentemente pedonali, eventualmente alberati, il disegno dei quali deve garantire in primo luogo il confort del pedone. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non debbono ostacolare i percorsi pedonali né condizionare in modo forte il disegno e l'immagine della piazza. La pavimentazione deve essere in materiali antisdrucchiolevoli. L'illuminazione, a differenti altezze, deve tenere conto dello specifico carattere della eventuale frequentazione notturna. In tali aree è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati anche di tipo meccanizzato. Potranno essere inoltre installati chioschi ad un piano per esercizi di vicinato, pubblici esercizi nonché per la realizzazione di servizi igienici, nel limite di una superficie coperta non superiore al 10% in base ad un progetto unitario predisposto dall'Amministrazione Pubblica.

#### **Art. 3.2.3.5: Strade**

Per le strade di nuovo impianto (Capo 4.2.3, Sistema della mobilità) devono essere osservate le dimensioni relative a ciascuno degli elementi costitutivi; in caso di ristrutturazione le dimensioni esistenti devono essere ricalibrate. In particolare si deve operare il restringimento, con allargamento dei marciapiedi, delle carreggiate alle dimensioni minime consentite dal tipo di traffico previsto. La strada si compone: di carreggiate, spartitraffico, banchine, marciapiedi, piste ciclabili; di fasce di connessione verdi con alberature isolate, filari, siepi e barriere, di spazi pedonali, di bande polivalenti, corsie di servizio e di spazi per la manovra e l'inversione di marcia; in tali aree è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati anche di tipo meccanizzato. L'illuminazione deve rispondere ai criteri stabiliti nello schema di piano dell'illuminazione cittadina.

Fino alla classificazione delle strade ai sensi del Nuovo Codice della



Strada, lungo le strade comunali, al di fuori delle aree urbanizzate, non potranno essere aperti nuovi passi carrai per l'accesso ad appoderamenti con superficie inferiore a 2 Ha. che risultano da frazionamenti effettuati successivamente alla data di approvazione del precedente P.R.G. (04 aprile 1990).

Tale prescrizione dovrà comunque essere rispettata successivamente alla classificazione sopra richiamata per le strade che saranno classificate di tipo "F".

#### **Art. 3.2.3.6: Parcheggi a raso (Pp)**

La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere sempre reversibile, tale cioè da consentire che l'area sia destinata ad altro scopo pubblico qualora il parcheggio non sia più necessario. I parcheggi possono configurarsi come piazze e come zone filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi). Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea ed avere un livello preferibilmente diverso da quello della strada, l'alberatura sempre presente deve essere costituita da alberi d'alto fusto, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.

1. Il trattamento delle superfici può essere differente a seconda degli usi e della dimensione: in caso di parcheggi a servizio di impianti sportivi, parchi ed aree ove si svolgono manifestazioni spettacolari, il terreno di superficie va stabilizzato e trattato con autobloccanti inerbiti.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

2. Nelle aree individuate dal Piano come parcheggi a raso si intendono compresi anche gli spazi necessari agli accessi pedonali e carrabili ai lotti o agli edifici, fermo restando la funzionalità del parcheggio.

3. E' inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici pubblici.

#### **Art. 3.2.3.7: Attrezzature balneari (Vs)**

Sono parti del lido destinate ad accogliere impianti e strutture fisse o temporanee per la fruizione della spiaggia. Questi comprendono in particolare cabine, servizi igienici, percorsi, elementi per l'ombreggiatura, spazi per il gioco, spazi di deposito, spazi di rimessaggio delle imbarcazioni, spazi di servizio ad attività nautiche, pubblici esercizi.

In tutti gli spazi destinati alla frequentazione pubblica deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica. Il trattamento del suolo dovrà essere per quanto possibile reversibile, pur assicurando sicurezza e comfort.

La regolamentazione delle singole attrezzature dovrà essere definita da un progetto unitario attraverso specifici strumenti attuativi.

#### **Art. 3.2.3.8: Cimiteri e aree di rispetto**

Le aree cimiteriali sono destinate alla conservazione e al completamento dei servizi cimiteriali; fino alla approvazione del piano regolatore dei cimiteri valgono le specifiche norme contenute nel Regolamento di polizia cimiteriale:

Le aree di rispetto cimiteriale, secondo le normative igienico-sanitarie, sono destinate agli ampliamenti dei servizi cimiteriali e nelle stesse, in corrispondenza degli ingressi, anche in deroga al progetto di suolo e alle destinazioni d'uso previste, è ammessa la realizzazione di edicole per la vendita di fiori e di oggetti di culto ed onoranza funebre nonché servizi igienici, in base ad un progetto unitario predisposto dall'Amm. ne Comunale.

Per gli edifici esistenti nelle zone di rispetto cimiteriale sono ammessi gli interventi consentiti dalla Legislazione vigente.

#### **Art. 3.2.3.9: Casa circondariale e area di rispetto**

Le Tavv. " Usi e del suolo e modalità di intervento" individuano la casa circondariale. Sino alla distanza di mt. 30 dal perimetro di tale area non è ammesso alcun tipo di edificazione, fatta eccezione di quella necessaria al funzionamento dell'edificio penitenziario. Sono altresì proibite coltivazioni ad alto fusto o comunque vegetazione che possa occludere la visuale.

#### **Art. 3.2.3.10: Verde a bosco (Vb)**

1. Per verde a bosco, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 6/2005 e s.m.i., si intende un terreno coperto da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale ed in qualsiasi stadio di sviluppo, con un'estensione non inferiore ai 2.000 metri quadrati, una larghezza media non inferiore a 20 metri ed una copertura, intesa come area di incidenza delle chiome, non inferiore al 20 per cento, con misurazioni effettuate dalla base esterna dei fusti. Sono compresi tra i boschi le tartufaie controllate e la macchia mediterranea aventi le predette caratteristiche. Non costituiscono bosco i parchi urbani, i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura, gli impianti di frutticoltura e di arboricoltura da legno, le tartufaie coltivate, i vivai e gli orti botanici.

2. Nelle aree destinate a bosco dovrà essere previsto il progetto di suolo "massa boschiva", di cui all'art. 3.2.2.6.; valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 3.1.6.2.

3. Sono consentiti percorsi permeabili o semipermeabili nel limite massimo del 10% dell'estensione della superficie del bosco. La viabilità forestale dovrà avere un fondo prevalentemente non asfaltato sulla quale è vietato il transito ordinario ed è funzionale a garantire il governo del territorio, la tutela, la gestione e la valorizzazione ambientale, economica, e paesaggistica del patrimonio forestale.

4. Potranno essere realizzate strutture per ospitare attività complementari quali: attività didattiche e di informazione, uffici di segreteria e di associazione, pubblici esercizi; queste potranno occupare una percentuale massima pari a 1% della superficie complessiva



dell'impianto, con un massimo di 25 mq di superficie coperta, per una superficie in concessione non superiore a 55 mq.

L'altezza massima, ove non sia diversamente specificato, non deve superare 3,50 ml. La realizzazione delle strutture per ospitare attività complementari potrà avvenire anche in deroga al progetto di suolo.

Tali strutture, da consentire se necessarie alla sicurezza, funzionalità e migliore fruizione degli spazi, dovranno avere posizione ed accessibilità tali da non richiedere la realizzazione di nuovi tratti stradali e da risultare compatibili con il contesto ambientale e dovranno essere realizzate secondo i criteri della bio-architettura (sia riguardo la localizzazione che ai materiali da costruzione). Sono vietati materiali plastici per eventuali gazebo e tettoie.

A tali fini potranno anche essere recuperate le eventuali costruzioni agricole.

Le strutture non potranno essere realizzate in aree a rischio di esondazione individuate dal PAI.

5. Le aree con destinazione Vb sono sottoposte a tutela integrale ai sensi dell'art. 34 delle NTA del PPAR, così come previsto anche nell'art. 3.1.6.2, e a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 3267/1923.

6. La trasformazione delle aree destinate alla realizzazione di nuovi boschi dovrà avvenire tramite la redazione di una specifica progettazione di dettaglio avente le seguenti caratteristiche:

a) Il progetto di imboschimento dovrà essere effettuato esclusivamente con specie arboree di alto fusto autoctone (aventi le caratteristiche dimensionali definite al comma 1, lett. a), dell'articolo 2 della L.R. n. 6/2005) o di provenienza locale adatte alla stazione fitoclimatica nel rispetto del comma 1 dell'art. 23 della L.R. n. 6/2005 e comunque non invasive, la cui messa a dimora sarà vincolata al rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada, dal Codice Civile, e dalle norme sul rispetto delle distanze da mantenere in presenza di elettrodotti, metanodotti e altre infrastrutture;

b) Le aree, su cui dovranno essere effettuati gli imboschimenti, dovranno essere progettate tenendo conto del loro specifico contesto;

c) In fase progettuale dovrà essere verificata l'effettiva rispondenza degli interventi di imboschimento, finalizzata alla creazione di nuovi boschi, così come dimensionalmente definiti all'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. Marche n. 6/2005 e s.m.i. Non potranno essere conteggiate come nuovi boschi le aree già boscate eventualmente già ricomprese all'interno delle aree identificate dalla presente variante;

d) Oltre ad individuare la disposizione delle alberature, il progetto, dovrà contenere la localizzazione delle aree in cui potranno essere concentrate le eventuali volumetrie e le relative superfici coperte ammissibili e gli eventuali percorsi viabilistici forestali (piste, piazzole, ecc. aventi caratteristiche permanente o transitorio);

e) Dovrà essere elaborato un apposito piano di monitoraggio quinquennale che preveda le risorse necessarie da destinare all'attivazione di una garanzia di attecchimento delle essenze arboree di nuovo impianto e alle necessarie cure colturali finalizzate al loro mantenimento. Successivamente, gli oneri relativi alla cura ed alla gestione dei nuovi boschi saranno a carico del Comune.

### **Titolo. 3.3: Tipi di intervento**

#### **Capo. 3.3.1: Disposizioni generali per gli interventi**

##### **Art. 3.3.1.1: Divieti per gli interventi su edifici e spazi aperti. Prescrizioni per edifici in muratura.**

1. Gli interventi di conservazione, modificazione e trasformazione della città e del territorio riguardano edifici e spazi aperti. La loro realizzazione, in funzione dei lavori che comportano, saranno subordinati a provvedimenti e a procedure previste dalla legislazione vigente.

2. Negli interventi sugli edifici esistenti è sempre vietata la modifica parziale ai fronti prospettanti su strade e piazze pubbliche di fabbricati aventi caratteristiche unitarie.

Per i fabbricati ricadenti all'interno delle zone omogenee A ed E sono vietati:

- uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata;
- uso di vetri a specchio o riflettenti;
- sostituzione e realizzazione di serramenti o sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato (finitura dorata o argentata) e sostituzione e realizzazione di sistemi di oscuramento in materiali plastici;
- realizzazione di doppi serramenti a filo esterno di facciata;
- realizzazione di vetrine e portoni di garage sul filo esterno di facciata;
- realizzazione di sistemi di oscuramento estranei alla tradizione (avvolgibili, tapparelle, veneziane,...).
- lasciare a vista elementi strutturali in c.a., quali cordolature o travi di bordo, architravi e telai;
- uso di rivestimenti plastici;
- uso di tinte a base di resine sintetiche, quali idropitture, pitture al quarzo,...;
- esecuzione di intonaci "falso rustico" (lacrimato, graffiato, a buccia di arancia,...);
- mantenimento di porzioni limitate con pietra faccia a vista senza una motivazione funzionale;
- alterazione o eliminazione degli elementi decorativi originari presenti in facciata;
- trasformare le coperture a falde in coperture piane.

3. Negli interventi sugli spazi aperti occorre privilegiare specie vegetali autoctone.

##### **Art. 3.3.1.2: Efficacia delle norme relative al Titolo 3.3**

Le norme del Titolo Art.3.3 , salvo le limitazioni e prescrizioni relative alle zone omogenee e ai sub sistemi, hanno validità fino al loro inserimento nel Regolamento Edilizio Comunale.

### **Capo. 3.3.2: Interventi sugli edifici**

#### **Art. 3.3.2.1: Manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli edifici sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e consistono in interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria tra l'altro riguardano:

- consolidamento e riparazione di pareti non portanti e di controsoffittature;
- riparazione, rifacimento o sostituzione di elementi di finitura interni quali pavimentazioni e rivestimenti, intonaci, infissi e serramenti;
- pulitura, protezione e riparazione di elementi di finitura esterni quali pavimentazioni e rivestimenti, intonaci e coloriture, superfici murarie faccia a vista, elementi decorativi (basamenti, cornici, marcapiani...) ed elementi delimitanti le aperture (soglie, davanzali, stipiti e architravi), infissi e serramenti, sistemi di oscuramento, ringhiere e inferriate;
- realizzazione di controsoffittature impiegando materiali leggeri come gesso, cartongesso, ecc. ;
- riparazione e rifacimento degli elementi non strutturali della copertura;
- riparazione e sostituzione degli impianti tecnologici esistenti, senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o la modifica di parti significative dell'edificio;
- installazione di impianti tecnologici di tipo solare e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda, a integrazione dell'impianto idro-sanitario esistente prescrivendo che l'installazione dovrà essere realizzata in modo da ridurre l'impatto visivo e comunque non interessando i fronti prospicienti le strade pubbliche;
- riparazione e sostituzione dei sistemi di protezione.

3. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977 n. 1918.

#### **Art. 3.3.2.2: Manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli edifici sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione debbono mantenere la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi

mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica esistente.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- riparazione, consolidamento e rifacimento di parti degradate delle strutture di fondazione e delle strutture verticali portanti (continue e puntiformi);
- riparazione, consolidamento e rifacimento di parti degradate delle strutture orizzontali (piane e voltate), senza modifica delle quote d'imposta;
- riparazione, consolidamento e rifacimento di parti degradate di strutture di collegamento verticale (scale, rampe, ascensori, montacarichi), di porticati e logge;
- riparazione, consolidamento e rifacimento delle strutture di copertura, a falde inclinate e piane, senza modifica della inclinazione delle falde e delle quote d'imposta e di colmo;
- rifacimento del manto del tetto con materiale diverso ;
- demolizione, sostituzione o realizzazione di controsoffittature con l'utilizzo di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- realizzazione o rifacimento con caratteristiche diverse di elementi di finitura esterni quali rivestimenti, intonaci , coloriture e decorazioni (basamenti, cornici, marcapiani ecc.);
- realizzazione o sostituzione con caratteristiche diverse di infissi, doppi infissi, serramenti, sistemi di oscuramento, ringhiere e inferriate;
- modifica delle sistemazioni esterne e realizzazione di pavimentazioni in corrispondenza di superfici permeabili o semipermeabili esistenti;
- realizzazione di sistemi di protezione (opere di drenaggio, scannafossi, vespai, gattaiolati, sistemi d'isolamento termico e acustico, sistemi d'impermeabilizzazione);
- realizzazione di impianti tecnologici ( elettrico, idrico, fognario, termico, di ventilazione, di tipo solare, di pompe di calore, ecc. ) e, nel caso siano previste apparecchiature esterne l'installazione dovrà essere realizzata in modo da ridurre l'impatto visivo mediante l'eventuale utilizzo di schermature costituite da strutture leggere, ovvero inserendole all'interno di elementi architettonici degli'edifici, e comunque di norma non sui fronti prospicienti le strade pubbliche;
- realizzazione di nuovi servizi igienici;
- realizzazioni o sostituzione di recinzioni;
- trasformazione di finestre in porte-finestre e viceversa;
- apertura, chiusura o modificazione di porte esterne e finestre nel caso costituiscono ripristino delle preesistenze ovvero adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi.
- modifica del numero delle u.i. prescrivendo che il frazionamento di u.i. esistenti è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire a parcheggio privato per almeno due posti auto per ogni nuova u.i. (in aggiunta a quelle esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona omogenea A-subistema R2, e per almeno un posto auto per ogni nuova u.i. (in aggiunta a quelle esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona omogenea A-subistema R1, L1 del centro storico di Pesaro.

4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977 n. 1918, non elencati tra quelli di



manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica, non comportino aumento delle superfici lorde e delle superfici impermeabili oltre i limiti consentiti dai sistemi in cui ricadono gli opifici.

#### **Art. 3.3.2.3: Restauro (re)**

1. Per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Negli interventi di restauro sono ricompresi anche quelli finalizzati al miglioramento strutturale. Gli interventi di restauro riferiti agli edifici sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate a conservare il patrimonio edilizio esistente nei suoi caratteri architettonici (tipologici, formali, costruttivi e strutturali) nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale del suo intorno, assicurandone la funzionalità e consentendone destinazioni d'uso ad esso compatibili.

2. Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e non debbono modificare la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato mantenendo in generale le caratteristiche strutturali esistenti. Gli interventi possono prevedere l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.

3. Gli interventi sugli elementi tecnici e su quelli di finitura possono comportare operazioni di pulizia e di limitato e parziale rifacimento, oltre che interventi di protezione e consolidamento; l'integrazione e la realizzazione di impianti tecnologici non devono alterare i volumi esistenti, la superficie netta, la quota degli orizzontamenti e della copertura.

4. Gli interventi di restauro dovranno comportare il ripristino delle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee per tecnologie forma e materiali all'impianto architettonico ( quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) ; potranno essere recuperate e consolidate le aggiunte e modificazioni che, pur risultando alterazioni dell'impianto originario, sono per dignità di materiali e correttezza di forme, assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo. Potranno essere ricostruite le parti crollate o demolite in presenza d'idonea documentazione ( catastale, archivistica , fotografica ecc., ) tenendo conto della regola costruttiva per quanto concerne finiture ed elementi strutturali ( ricostruzione filologica ) ovvero con la ricostruzione di edifici o parte di edifici mediante l'impiego di tecnologie non tradizionali.

5. L'inserimento di impianti tecnologici per il superamento delle barriere architettoniche dovrà avvenire con modalità volte alla salvaguardia dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio e delle aree di pertinenza, tutelando le parti del fabbricato o delle aree scoperte a esso connesse di maggiore rilevanza. e, di norma, senza interessare i fronti prospettanti su strade pubbliche e quelli visibili dalla pubblica via.

6. E' ammessa la modifica e consistenza del numero delle unità immobiliari prescrivendo che nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R1 ed L1 del centro storico di Pesaro, il frazionamento di appartamenti esistenti è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire al parcheggio privato per almeno un posto auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti).

I nuovi parcheggi privati dovranno essere vincolati con atto notarile registrato e trascritto quali pertinenze inscindibili dalle unità immobiliari a cui sono legate.

Nell'impossibilità di dimostrare la dotazione necessaria delle quantità di parcheggi richiesti, sarà comunque possibile monetizzarli. La determinazione del valore di un posto macchina (parcheggio) è definita secondo le modalità di cui al vigente regolamento comunale.

7. E' ammessa la realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie utili esistenti alla data di adozione del nuovo P.R.G. impiegando strutture leggere che comportino un minimo incremento di carico sulle strutture contigue.

8. All'interno della zona omogenea A i nuovi appartamenti di civile abitazione che si realizzano a seguito di interventi di restauro, compresi quelli comportanti il semplice cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti, dovranno avere una "superficie utile abitabile", così come definita dall'art. 3 comma 1 del D.M. 10.05.1977 n. 801, afferente la superficie netta (Sn), non inferiore a 45 mq.

#### **Art. 3.3.2.4: Risanamento conservativo (rc)**

1. Gli interventi di risanamento conservativo riferiti agli edifici sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e consistono in interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti.

3. Gli interventi di risanamento conservativo riferiti agli edifici riguardano, tra l'altro:

- rifacimento e consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) senza modifica della inclinazione delle falde e della imposta e di colmo, delle strutture orizzontali (piane e voltate) senza modifica della quota degli orizzontamenti fatta eccezione, ai fini anche di un risparmio energetico, del solaio del piano sottotetto che potrà essere abbassato a condizione che tra il margine superiore delle

bucature esterne dell'ultimo piano utile e l'intradosso del solaio del piano sottotetto sia lasciato uno spazio di almeno 30 cm. e, comunque, a condizione che il nuovo solaio che dovrà essere complanare all'interno della stanza, sia al di sopra dell'estradosso degli architravi delle bucaure esistenti ;

- rifacimento o consolidamento di controsoffittature piane e voltate;
- realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie esistenti alla data di adozione del nuovo P.R.G. 2000 impiegando strutture leggere che comportino un minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- rifacimento o consolidamento di elementi di collegamento verticali esterni e interni (è consentito aumentare la larghezza e lo sviluppo delle rampe per una loro migliore utilizzazione purché ciò non comporti modifiche rilevanti alle strutture portanti verticali adiacenti);
- realizzazione di elementi di collegamento verticali interni di servizio per mettere in comunicazione vani utili con vani accessori;
- realizzazione, rifacimento o consolidamento di collegamenti verticali interni meccanizzati (ascensori e montacarichi) riguardanti anche lo intero edificio;
- realizzazione esterna agli edifici di ascensori, meccanismi di elevazione e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, quando è dimostrata la impossibilità di realizzare tali innovazioni al loro interno, tutelando le parti del fabbricato e delle aree scoperte a esso connesse di maggior rilevanza e, di norma, senza interessare i fronti prospettanti su strade pubbliche e quelli visibili dalla pubblica via per i quali detta possibilità sarà consentita solo per il superamento delle barriere architettoniche in applicazione della Legge 13/89 e del D.M. 236/89;
- modifiche distributive interne;
- modifica del numero delle unità immobiliari prescrivendo che il frazionamento di appartamenti esistenti è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire al parcheggio privato per almeno due posti auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R2, e per almeno un posto auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R1, L1 del centro storico di Pesaro.

I nuovi parcheggi privati dovranno essere vincolati con atto notarile registrato e trascritto quali pertinenze inscindibili dalle unità immobiliari a cui sono collegate;

Nell'impossibilità di dimostrare la dotazione necessaria delle quantità di parcheggi richiesti sarà comunque possibile monetizzarli

- riapertura di porte e finestre esterne tamponate solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne o modifica di quelle esistenti eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico sanitarie o per la riqualificazione delle facciate a condizione che siano introdotti o reintrodotti assetti architettonici unitari dei fronti, nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle attuali bucaure, con il mantenimento degli allineamenti esistenti e purché non siano distrutti o occultati particolari architettonici di rilevante importanza;
- realizzazione di lucernari per prese di luce ed aria prescrivendo che la superficie non dovrà essere superiore al 5% della superficie accessoria dei sottotetti ;
- interventi di riqualificazione sui corpi costruiti successivamente

all'impianto originario (concessionati o condonati) per conferire agli stessi un aspetto decoroso in sintonia con le caratteristiche architettoniche del fabbricato principale consentendo anche minime ricomposizioni volumetriche senza aumento delle superfici e volumetrie lorde esistenti;

4. All'interno della zona omogenea A i nuovi appartamenti di civile abitazione che si realizzano a seguito di interventi di risanamento conservativo, compresi quelli comportanti il semplice cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti, dovranno avere una "superficie utile abitabile", così come definita dall'art. 3 comma 1 del D.M. 10.05.1977 n. 801, afferente la superficie netta (Sn), non inferiore a 45 mq.

#### **Art. 3.3.2.5: Ristrutturazione vincolata**

Soppresso.

#### **Art. 3.3.2.6: Ristrutturazione Edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e consistono in interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono stati specificatamente individuati gli edifici da assoggettare a ristrutturazione e a ristrutturazione vincolata, nel rispetto delle quantità di superfici utili e accessorie esistenti, fatte salve le deroghe previste per il sub-sistema V della zona omogenea E.

##### **A) Ristrutturazione (ri)**

a1. Gli interventi di ristrutturazione, riferiti agli edifici, tra l'altro riguardano:

- rifacimento, sostituzione o consolidamento delle strutture di fondazione;
- rifacimento, sostituzione o consolidamento delle strutture orizzontali (piane e voltate) anche con modifica delle quote degli orizzontamenti;
- sostituzione degli orizzontamenti dei sottotetti non praticabili (altezza al colmo superiore a m. 1.50) con solai praticabili;
- rifacimento, sostituzione, consolidamento nonché demolizione delle strutture verticali esistenti,
- demolizione, realizzazione, consolidamento o sostituzione delle strutture di copertura, anche con modifica del tipo e inclinazione delle falde e delle quote di imposta e di colmo, per adeguare le altezze interne dei vani utili e accessori esistenti rispettivamente ai minimi e massimi previsti dal Regolamento Edilizio

- realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie utili esistenti alla data di adozione del nuovo P.R.G. 2000;

- realizzazione di soppalchi all'interno dei vani posti all'interno dell'ultimo piano utile, utilizzando anche le volumetrie afferenti ad eventuali piani

sottotetto nel caso di eliminazione dei solai o controsoffittature esistenti, impiegando strutture leggere che comportino un minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

- demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di collegamenti verticali interni riguardanti anche l'intero edificio (scale, ascensori e montacarichi);
- realizzazione di scale esterne aperte riguardanti anche l'intero edificio;
- installazione di ascensori esterni, meccanismi di elevazione e rampe per il superamento delle barriere architettoniche ;
- modifiche distributive interne;
- modifica del numero delle unità immobiliari prescrivendo che il frazionamento di appartamenti esistenti è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire al parcheggio privato per almeno due posti auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R2, e per almeno un posto auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R1, L1 del centro storico di Pesaro.

I nuovi parcheggi privati dovranno essere vincolati con atto notarile registrato e trascritto quali pertinenze inscindibili dalle unità immobiliari a cui sono collegate;

Nell'impossibilità di dimostrare la dotazione necessaria delle quantità di parcheggi richiesti, sarà comunque possibile monetizzarli.

- modifiche prospettiche;
- realizzazione di balconi e terrazzi in aggetto con esclusione dei fabbricati ricadenti nelle zone omogenee A ed E;
- realizzazione di pensiline in corrispondenza degli ingressi;
- realizzazione di lucernari per prese di luce ed aria;
- realizzazione di terrazze nelle falde di copertura;
- realizzazione di abbaini, purché non siano prospettanti su strade pubbliche se ricadenti in zona omogenea A;
- interventi di riqualificazione sui corpi costruiti successivamente all'impianto originario (concessionati o condonati) per conferire agli stessi un aspetto decoroso in sintonia con le caratteristiche architettoniche del fabbricato principale consentendo anche minime ricomposizioni volumetriche senza aumento delle superfici lorde e accessorie esistenti.

a2. I fabbricati artigianali e industriali ricadenti all'interno dei Sub-sistemi della produzione P1-P2-P3-P4, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, potranno adeguare le altezze interne a quelle dell'interpiano tipo così come definite al precedente Art. 2.2.3.3 e, limitatamente agli opifici ricadenti nei Sub-sistemi della produzione P1 e P2, a quelle necessarie per esigenze dei lay-out delle singole aziende.

a3. All'interno della zona omogenea A i nuovi appartamenti di civile abitazione che si realizzano a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno avere una "superficie utile abitabile", così come definita dall'art.3 comma 1 del D.M. 10.05.1977 n. 801, afferente la superficie netta (Sn), non inferiore a 45 mq.

#### B) Ristrutturazione Vincolata (rv)

b1. Gli interventi di ristrutturazione vincolata sono interventi di ristrutturazione edilizia dove, per scelta di P.R.G. sono stati posti dei limiti agl'interventi che di norma sarebbero consentiti.

Gli interventi di ristrutturazione vincolata riferiti agli edifici, tra l'altro, riguardano:

- demolizione, rifacimento, consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi) che presentano segni di degrado o di dissesto, anche con modifica dell'assetto planimetrico interno, delle strutture orizzontali anche con modifica delle quote degli orizzontamenti (piane e voltate), sostituzione degli orizzontamenti dei sottotetti non praticabili (altezza al colmo superiore a m. 1.50) con solai praticabili, delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) senza modifica della inclinazione delle falde, della quota d'imposta e di colmo e del tipo di manto del tetto;
- rifacimento, consolidamento o demolizione di controsoffittature piane e voltate;
- demolizione di solai o controsoffittature a delimitazione dell'ultimo piano utile;
- realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie utili esistenti alla data di adozione del nuovo P.R.G. ;
- realizzazione di soppalchi all'interno dei vani posti all'interno dell'ultimo piano utile, utilizzando anche le volumetrie afferenti ad eventuali piani sottotetto nel caso di eliminazione dei solai o controsoffittature esistenti, impiegando strutture leggere che comportino un minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- realizzazione, rifacimento, consolidamento o demolizione di elementi di collegamento verticali interni riguardanti anche l'intero edificio (scale, ascensori e montacarichi );
- rifacimento o consolidamento di collegamenti verticali esterni;
- realizzazione esterna agli edifici di ascensori, meccanismi di elevazione e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, quando è dimostrata la impossibilità di realizzare tali innovazioni al loro interno, tutelando le parti del fabbricato e delle aree scoperte a esso connesse di maggior rilevanza e, di norma, senza interessare i fronti prospettanti su strade pubbliche e quelli visibili dalla pubblica via per i quali detta possibilità sarà consentita solo per il superamento delle barriere architettoniche in applicazione della Legge 13/89 e del D.M. 236/89;
- modifiche distributive interne;
- modifica del numero delle unità immobiliari prescrivendo che il frazionamento di appartamenti esistenti è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire al parcheggio privato per almeno due posti auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R2, e per almeno un posto auto per ogni nuovo appartamento (in aggiunta a quelli esistenti) nei fabbricati appartenenti alla zona A sub-sistema R1, L1 del centro storico di Pesaro.

I nuovi parcheggi privati dovranno essere vincolati con atto notarile registrato e trascritto quali pertinenze inscindibili dalle unità immobiliari a cui sono collegate;

Nell'impossibilità di dimostrare la dotazione necessaria delle quantità di parcheggi richiesti sarà comunque possibile monetizzarli.

- riapertura di porte e finestre esterne tamponate solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne o modifica di quelle esistenti eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico sanitarie legate a variazioni di destinazione d'uso, per variazioni

distributive interne e per la riqualificazione delle facciate, a condizione che siano introdotti o reintrodotti assetti architettonici unitari dei fronti, nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle attuali aperture, con il mantenimento degli allineamenti esistenti e purché non siano distrutti o occultati particolari architettonici di rilevante importanza;

- nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle aperture esistenti e senza che siano distrutti o occultati particolari architettonici di rilevante importanza, al piano terra dei prospetti principali degli edifici, sarà consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti esclusivamente nei casi di cambi di destinazione d'uso, fermo restando il mantenimento degli attuali ingressi per l'accesso ai piani superiori;

- realizzazione di lucernari per prese di luce ed aria prescrivendo che la superficie non sia superiore al 5% della superficie accessoria dei sottotetti ;

- realizzazione di terrazze nelle falde di copertura purché non siano prospettanti su strade pubbliche

- adeguamento delle altezze dei vani utili esistenti ai minimi previsti dal Regolamento Edilizio purché i lavori non comportino modifiche alla sagoma dell'edificio;

- interventi di riqualificazione sui corpi costruiti successivamente all'impianto originario (concessionati o condonati) per conferire agli stessi un aspetto decoroso in sintonia con le caratteristiche architettoniche del fabbricato principale consentendo anche minime ricomposizioni volumetriche senza aumento delle superfici e volumetrie lorde esistenti.

b2. All'interno della zona omogenea A i nuovi appartamenti di civile abitazione che si realizzano a seguito di interventi di ristrutturazione vincolata, dovranno avere una "superficie utile abitabile", così come definita dall'art.3 comma 1 del D.M. 10.05.1977 n. 801, afferente la superficie netta (Sn), non inferiore a 45 mq.

#### **Art. 3.3.2.7: Demolizione senza ricostruzione (d)**

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano le aree che il Piano intende recuperare come spazi aperti pubblici o privati. La loro sistemazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

Per i fabbricati che insistono parzialmente o totalmente su aree preordinate a diventare pubbliche sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione con rinuncia al maggior valore.

Per i fabbricati che insistono parzialmente su aree da recuperare come spazi aperti privati, saranno ammessi gli interventi di recupero, a condizione che contestualmente, sia prevista e attuata la demolizione di quei corpi di fabbrica che il Piano non prevede in mantenimento.

Per i fabbricati che il Piano individua come da demolire sono consentiti unicamente interventi di ordinaria manutenzione.

#### Art. 3.3.2.8: Demolizione con ricostruzione

1. Gli interventi consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o difforme per tipo, volume ed ubicazione secondo le prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

Tale tipologia d'intervento, riconducibile a tutti gli effetti ad una nuova edificazione, può comportare anche l'accorpamento o frazionamento dei lotti esistenti ed è ammesso per i fabbricati specificatamente individuati nelle Tavv. "Usi del suolo e tipologie d'intervento".

2. Le superfici nette (Sn) esistenti, in funzione della loro destinazione, dovranno essere ricostruite nel rispetto delle altezze minime prescritte dal R.E.C., fermo restando lo sfruttamento al meglio dello stato di fatto nel caso di altezze maggiori.

3. Le superfici afferenti a locali con destinazione accessoria (Sa), a prescindere dalle altezze interne attuali, dovranno essere ricostruite nel rispetto delle altezze massime prescritte dal R.E.C..

4. Soppresso.

5. Nel caso di fabbricati produttivi ricadenti all'interno dei Sub-sistemi della produzione P1-P2-P3-P4 e dei luoghi centrali L2, sarà consentito inoltre, prevedere altezze interne così come definite dall' Art.2.2.3.3 . (interpiano tipo) e, limitatamente agli opifici ricadenti nei Sub-sistemi della produzione P1 e P2, quelle necessarie alle esigenze dei lay-out delle singole aziende.

6. Gli interventi di demolizione con ricostruzione quando interessano le superfici nette (Sn) dovranno avvenire nel rispetto dei sotto elencati parametri da rapportarsi all'intero edificio e relative aree di pertinenza:

distacchi dalle strade (Regolamento Edilizio Comunale);

distacchi dai confini di zona e di proprietà (Art.2.2.3.3 );

altezza massima ( Art.2.2.3.3 );

rapporto di copertura entro le percentuali di impermeabilizzazione prescritte per il Sub-sistema e secondo le eventuali indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento";

rispetto degli usi e delle relative percentuali ammessi dai sub-sistemi in cui ricadono gli interventi;

parcheggi privati in ragione di 1 mq./10 mc. ( Legge 122/89 ) garantendo comunque un posto macchina per alloggio;

parcheggi privati di uso pubblico in relazione agli usi previsti al punto 1 dell' Art.2.3.3.4 )

7. In tutti i sub-sistemi è ammessa la demolizione con ricostruzione degli edifici per attività accessorie (depositi, garage) legittimamente costruiti o condonati.

La ricostruzione degli accessori, salvo prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" e il rispetto dei distacchi dalle strade e dai confini di proprietà, potrà avvenire anche in aderenza all'edificio principale purché, per questo, non siano prescritti interventi di Restauro, di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Vincolata o non ricadono nella zona omogenea E.

8. Tutte le nuove costruzioni, che rientrano nel campo di applicazione del Decreto Legislativo del 19 agosto 2005, n. 192, così come stabilito dai suoi decreti attuativi, devono conseguire per la classificazione energetica globale dell'edificio il requisito minimo stabilito quale limite di separazione tra le classi B e C (soglia di riferimento legislativo).

#### **Art. 3.3.2.9: Ampliamento**

Soppresso.

#### **Art. 3.3.2.10: Nuova edificazione ed ampliamento (Ne)**

1. Gli interventi interessano le aree non edificate o parzialmente edificate al momento dell'adozione del Piano.
2. La realizzazione dei nuovi edifici ovvero gli ampliamenti di quelli esistenti, dovrà avvenire secondo le eventuali prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" e dovranno essere rispettati, con riferimento all'intero lotto, gli indici di edificabilità di Piano.
3. Tutte le nuove costruzioni, che rientrano nel campo di applicazione del Decreto Legislativo del 19 agosto 2005, n. 192, così come stabilito dai suoi decreti attuativi, devono conseguire per la classificazione energetica globale dell'edificio il requisito minimo stabilito quale limite di separazione tra le classi B e C (soglia di riferimento legislativo).

### **Capo. 3.3.3: Interventi sugli spazi aperti**

#### **Art. 3.3.3.1: Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti consistono in opere di pulitura, protezione, riparazione, consolidamento e rifacimento degli elementi strutturali e di finitura e nelle opere necessarie al mantenimento in efficienza degli elementi tecnici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria degli spazi aperti sono:

- riparazione e sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, fognario, elettrico);
- riparazione e sostituzione di manufatti ed attrezzature (apparecchi di illuminazione, pozzi, cisterne, vasche, fontane, contenitori di rifiuti);
- tinteggiatura, riparazione, sistemazione di recinzioni, parapetti, muretti senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto ed aperture;
- riparazione e sostituzione di parti delle pavimentazioni esistenti e sistemazione delle superfici in terra senza modificarne le modalità di posa, la forma, il modellamento e il funzionamento dello spazio aperto, la superficie permeabile;
- pulitura, riparazione e sostituzione di parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (rogge, canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate (ronchi e terrazzamenti) senza modificarne i materiali, la forma e il funzionamento.

#### **Art. 3.3.3.2: Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria degli spazi aperti consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare, riparare, consolidare o

sostituire elementi strutturanti e per realizzare ed integrare elementi di finitura e tecnici.

Gli interventi sugli elementi strutturali e di finitura non devono modificare parti significative degli spazi aperti, né alterare l'assetto generale dello spazio aperto e ridurre le superfici permeabili. Gli interventi sugli elementi tecnici non devono comportare la creazione di nuovi volumi e superfici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

- modifica ed installazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, fognario, elettrico);
- modifica e rifacimento di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, parapetti e muretti);
- modifica ed installazione di elementi ed attrezzature (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni, apparecchi di illuminazione e loro supporti);
- rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione di materiali ed eventuale modifica della modalità di posa, forma e funzionamento;
- rimozione di elementi e costruzioni precarie;
- modifica e realizzazione della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (rogge, canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate senza variare le quote originali;
- modifica e realizzazione di impianti vegetazionali con specie arbustive, tappezzanti ed erbacee;
- interventi di dendrochirurgia, potature di formazione, riforma e risanamento, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree;
- ricarica del terreno.

#### **Art. 3.3.3.3: Restauro (re)**

Gli interventi di restauro degli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

Il restauro degli spazi aperti può comportare interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, fognario, elettrico), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate, sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti e sugli impianti vegetazionali. Dovranno prevedere l'eliminazione di elementi, superfettazioni e parti incongruenti con lo spazio aperto, quali baracche, costruzioni precarie, ecc..

Gli interventi di restauro riferiti agli spazi aperti dovranno essere conformi ai criteri definiti nella "Carta di Firenze", redatta nel 1981 dal Comitato internazionale dei giardini storici ICOMOS-IFLA.

#### **Art. 3.3.3.4: Risanamento conservativo (rc)**

Gli interventi di risanamento conservativo degli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico-ambientale.

Gli interventi di risanamento conservativo riferiti agli spazi aperti possono comportare:

- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, fognario, elettrico), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, parapetti, muretti, pergole, gazebo ecc.), di attrezzature (impianti ed apparecchi di illuminazione,...) e di spazi pavimentati o superfici in terra;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti;
- ripristino e valorizzazione delle corti interne che caratterizzano complessi e edifici, accentuandone il loro carattere unificante con l'eliminazione delle superfetazioni e di ogni tipo di recinzione o suddivisione e, ove possibile resa disponibile all'uso comune delle unità immobiliari che vi prospettano previa opportuna sistemazione e pavimentazione.

#### **Art. 3.3.3.5: Ristrutturazione e ristrutturazione vincolata (ri e rv)**

Gli interventi di ristrutturazione degli spazi aperti, compresi quelli afferenti ad edifici soggetti a ristrutturazione vincolata, consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al ridisegno generale di spazi, pavimentati e non, attraverso la realizzazione di impianti tecnici, impianti vegetazionali, manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idraulica originaria. Sono ammesse anche ricariche di terreno che comportano rilivellamenti con alterazioni dei profili preesistenti.

#### **Art. 3.3.3.6: Recupero ambientale (ra)**

Il recupero ambientale implica un insieme sistematico di interventi che possono comportare:

- risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, frane, zone di erosione) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, al mantenimento della stabilità geomorfologica e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
- sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, secondo le associazioni fitosociologiche caratteristiche del territorio e la dinamica evolutiva interna alle diverse cenosi, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti.

#### **Art. 3.3.3.7: Nuovo impianto**

Il nuovo impianto dello spazio aperto comporta:

- la sistemazione del terreno mediante opere di regimazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del deflusso naturale delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti lungo fossi e canali e alle opere di consolidamento dei terreni in pendio ed agli sbancamenti;
- la realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- la collocazione di isole ecologiche, in conformità alle prescrizioni;
- la realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee, secondo le associazioni fitosociologiche caratteristiche del territorio e la dinamica evolutiva interna alle diverse cenosi, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico-paesistiche del contesto;
- realizzazione di manufatti (vasche, fontane, recinzioni, parapetti, muretti ecc.) e di spazi pavimentati o superfici in terra.

#### **Capo. 3.3.4: Interventi sugli edifici in muratura**

##### **Art. 3.3.4.1: Oggetto delle prescrizioni sugli edifici in muratura**

1. Per edifici in muratura si intendono quelli le cui strutture verticali sono murature; risultano quindi esclusi gli edifici con murature di tamponamento e struttura portante verticale rappresentata da elementi in c.a. o, più raramente in acciaio.

2. Tutti gli interventi di recupero che interessano edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali (edifici in muratura) ricadenti nelle zone omogenee A ed E dovranno essere corredati da un rilievo del fabbricato da restituirsi in scala 1:100 o di maggiore dettaglio, da documentazione fotografica dei prospetti esterni e degli ambienti interni nonché da una relazione che descriva in modo approfondito ed esauriente lo stato di fatto con particolare riferimento alle tecniche costruttive impiegate e allo stato di conservazione degli elementi strutturali, tecnici e di rifinitura esistenti segnalando l'eventuale presenza di elementi decorativi di pregio quali marcapiani, cornici, ghiera degli archi, controsoffitti, camini, decorazioni ecc., che, fermo restando la tipologia d'intervento indicata per il fabbricato nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", ove possibile, dovranno essere salvaguardati o reimpiegati. La presenza di decorazioni o tracce di decorazioni pittoriche, anche su edifici non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, deve essere segnalata alla competente Soprintendenza.

##### **Art. 3.3.4.2: Presentazione degli elaborati di rilievo**

Soppresso

**Art. 3.3.4.3: Presentazione degli elaborati di progetto**

Soppresso

**Art. 3.3.4.4: Interventi sugli edifici**

Soppresso

**Art. 3.3.4.5: Interventi sulle fondazioni**

Soppresso

**Art. 3.3.4.6: Interventi sulle strutture verticali continue e puntiformi**

Soppresso

**Art. 3.3.4.7: Interventi sulle strutture orizzontali piane: solai, terrazze, balconi**

Soppresso

**Art. 3.3.4.8: Interventi sulle strutture orizzontali voltate**

Soppresso

**Art. 3.3.4.9: Interventi sulle strutture di copertura: a falde inclinate, piane**

Soppresso

**Art. 3.3.4.10: Interventi sulle strutture di collegamento verticale: scale, ascensori, montacarichi**

Soppresso

**Art. 3.3.4.11: Interventi sugli elementi di presidio**

Soppresso

**Art. 3.3.4.12: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura**

Soppresso

**Art. 3.3.4.13: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: pareti non portanti**

Soppresso

**Art. 3.3.4.14: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: controsoffittature piane e voltate**

Soppresso

**Art. 3.3.4.15: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: superfici parietali esterne**

Soppresso

**Art. 3.3.4.16: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: aperture**

Soppresso

**Art. 3.3.4.17: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: infissi, serramenti, sistemi di oscuramento**

Soppresso

**Art. 3.3.4.18: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: elementi**

**decorativi**

Soppresso

**Art. 3.3.4.19: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: ringhiere, inferriate**

Soppresso

**Art. 3.3.4.20: Interventi sugli elementi tecnici e di finitura: pensiline**

Soppresso

**Art. 3.3.4.21: Interventi sugli elementi non strutturali della copertura**

Soppresso

**Art. 3.3.4.22: Criteri di intervento per gli edifici rurali**

Soppresso



## PARTE. 4: Norme Specifiche

### Titolo. 4.1: Sistemi, Zone omogenee, Schemi direttori e Progetti norma

#### Capo. 4.1.1: Disposizioni generali

##### Art. 4.1.1.1: Identificazione dei sistemi, delle zone omogenee, degli schemi direttori e dei progetti norma

1. Il Piano Regolatore di Pesaro suddivide il territorio in Sistemi articolati in sub-sistemi e Zone omogenee (ai sensi della L.R. n.34 del 5/8/92). La destinazione d'uso e le prestazioni di ciascuna parte di territorio sono definite dalla sua appartenenza ad un sistema o sub-sistema, i tipi di intervento ammissibili e le quantità edificatorie sono definiti dalla loro appartenenza ad una Zona omogenea. Le azioni di Piano sono inserite, a seconda del loro tema, entro specifici Schemi Direttori. Il programma, gli elementi quantitativi, planimetrici e volumetrici di molte azioni di piano sono definite da specifici Progetti Norma.

Schemi Direttori e progetti norma sono elencati al Titolo 4.4.

2 Il Piano regolatore di Pesaro prevede i seguenti sistemi:

- sistema della residenza
- sistema della produzione
- sistema della mobilità
- sistema dei luoghi centrali
- sistema ambientale

3. Esso prevede altresì le seguenti zone omogenee:

- A: zone del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono esserne considerate parte integrante.
- B: zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.
- C: zone del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate e prive di infrastrutture.
- D: zone del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali e direzionali.
- E: zone del territorio destinate ad usi agricoli e ad essi assimilabili.
- F: zone del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

##### Art. 4.1.1.2: Regole generali per le destinazioni d'uso

1. Ciascuna porzione del territorio comunale, data la sua appartenenza ad uno dei 26 sub-sistemi, è soggetta alle disposizioni generali e alle regole sugli usi stabilite dal sistema e dal sub-sistema.

Per ciascuno di essi il Piano indica gli usi caratterizzanti, previsti ed esclusi; gli usi non esplicitamente citati sono da ritenersi ammessi.

2. L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi sono costituite dall'area investita dall'intervento proposto fermi restando i criteri indicati per sistemi e sub-sistemi .



L'unità minima ai fini della verifica delle percentuali, fatti salvi e impregiudicati i diritti di Terzi, è costituita dal fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare.

L'applicazione delle percentuali stabilite non è vincolante nel caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione, qualora non si abbia contemporaneamente un cambiamento della destinazione d'uso. Ove siano presenti destinazioni d'uso escluse dal sub-sistema di appartenenza, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, fatte salve le strutture commerciali per la vendita all'ingrosso esistenti nelle aree poste tra Santa Maria delle Fabbrecce e la Campanara, in località Torraccia, e i fabbricati industriali artigianali ricadenti nel sub sistema ambientale (V) per le quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Le prescrizioni delle schede dei Progetti Norma riportate al Titolo Art.4.4 in merito alle destinazioni d'uso prevalgono sulle norme relative a ciascun sub-sistema fermo restando l'ammissibilità di realizzare anche superfici con destinazione Servizi (S) compatibili con il sub sistema di appartenenza.

3. Le unità immobiliari esistenti le cui destinazioni d'uso risultino ammesse ma presentino percentuali, in termini di  $S_n$ , superiori a quelle massime previste dal sub-sistema di appartenenza, possono cambiare la loro destinazione a condizione che i nuovi usi siano ammessi e che siano verificati i parametri di standard a parcheggio secondo quanto disposto dall' Art.2.3.3.4 , senza che debba essere verificata la percentuale minima dell'uso principale richiesta dal sub-sistema.

4. La modifica delle articolazioni degli usi "Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata" (S), puntualmente individuati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", è sempre ammessa purché la nuova destinazione d'uso rimanga all'interno della stessa categoria definita dal D.M. 1444/68.

5. Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto preliminare è ammessa la realizzazione di standard urbanistici diversi rispetto a quelli specificatamente individuati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", purché venga verificata a scala comunale la dotazione minima stabilita dal D.M. 1444/68 e purché non dia luogo ad aumento di capacità edificatoria.

6. La realizzazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico è comunque consentita in ogni sub sistema in cui è suddiviso il territorio comunale.

#### **Art. 4.1.1.3: Regole generali per le prestazioni: incentivi per la qualità**

1. Il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e di bioingegneria. Per questo i progetti e le realizzazioni dei diversi interventi debbono essere accompagnati da alcune indicazioni, specifiche per ogni sistema, relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti. Le dotazioni tecnologiche ed ambientali costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Saranno ammessi incrementi della superficie lorda fino al massimo del

5% di quella consentita e della superficie accessoria fino ad un massimo del 25% in caso di destinazione d'uso residenziale/terziaria (escluse le medie e grandi strutture) e 29% in caso di destinazione d'uso produttiva/commerciale (secondo quanto indicato agli artt. 2.2.3.7 e 2.2.3.8) della superficie lorda realizzabile, in tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione che utilizzeranno tecniche di bio-architettura e di bio-ingegneria.

2. Il Piano incentiva altresì il ricorso a concorsi di progettazione, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno delle aree assoggettate a Concessione Convenzionata, Piani Attuativi e Piani Particolareggiati.

Saranno ammessi incrementi, della superficie lorda consentita fino al massimo del 15% e della superficie accessoria fino ad un massimo del 25% in caso di destinazione d'uso residenziale/terziaria (escluse le medie e grandi strutture) e 29% in caso di destinazione d'uso produttiva/commerciale (secondo quanto indicato agli artt. 2.2.3.7 e 2.2.3.8) della Superficie lorda realizzabile, in tutti gli interventi riguardanti le Concessioni Convenzionate per i quali si farà ricorso a concorsi di progettazione.

Saranno ammessi incrementi, della superficie lorda consentita fino al massimo del 5% e della superficie accessoria fino ad un massimo del 25% in caso di destinazione d'uso residenziale/terziaria (escluse le medie e grandi strutture) e 29% in caso di destinazione d'uso produttiva/commerciale (secondo quanto indicato agli artt. 2.2.3.7 e 2.2.3.8) della Superficie lorda realizzabile in tutti gli interventi ricompresi all'interno dei Piani Attuativi per i quali si farà ricorso a concorsi di progettazione.

3. Gli interventi ricompresi all'interno di Concessioni Convenzionate che utilizzano tecniche di bio-architettura e di bio-ingegneria o che fanno ricorso a concorsi di progettazione potranno andare in deroga all'eventuale rapporto di copertura per esse prescritto.

4. I Piani Attuativi che prevedranno l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bio-ingegneria per la realizzazione dei fabbricati o che faranno ricorso a concorsi di progettazione per la realizzazione dei singoli interventi edilizi, al fine di sfruttare gli incrementi sopra indicati, dovranno verificare che sono rispettati gli standard minimi di Legge.

5. Le percentuali di incrementi di superficie lorda definiti ai commi precedenti sono cumulabili nel caso di interventi che saranno assoggettati a concorsi di progettazione e che utilizzeranno tecniche di bio-architettura e di bio-ingegneria.

6. L'individuazione degli interventi che potranno essere considerati di bio-architettura e bio-ingegneria e la definizione delle procedure che dovranno essere adottate per l'attivazione dei concorsi sono demandate a specifici regolamenti da approvarsi da parte del Comune.

## **Titolo. 4.2: Disciplina dei Sistemi**

### **Capo. 4.2.1: Sistema della residenza**

#### **Art. 4.2.1.1: Disposizioni generali**

Il sistema della residenza è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R). Sono altresì previste "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono escluse "Attività agricole" (A), "Attività industriali e artigianali" (I).

#### **Art. 4.2.1.2: Prestazioni**

1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare deve garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali, l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi.

2. Nel sistema della residenza il ruolo degli elementi semplici e complessi è il collegamento tra gli edifici residenziali e gli spazi collettivi destinati ad attrezzature di servizio per il gioco ed il tempo libero, soprattutto dei bambini e degli anziani.

3. Nelle zone B e C appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e di bio-ingegneria. A tale scopo il progetto dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale, prevedendo preferibilmente l'impiego di materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, che siano traspiranti e di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri. In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, debbono essere accompagnate da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure adottate di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti.

4. La pressione ambientale è prodotta dalle dimensioni dell'area e dai potenziali impatti sulle risorse primarie. Per stimarla è necessario indicare: oltre la superficie dell'area, la cubatura edificabile, la superficie impermeabilizzata, i tipi di impianto per il riscaldamento ed il raffrescamento previsti, anche una stima preventiva dell'inquinamento indotto dal traffico, il fabbisogno invernale presunto di energia termica per riscaldamento e acqua sanitaria, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue nere, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue bianche, il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili e sanitari, la produzione annua di rifiuti solidi.

#### **Art. 4.2.1.3: Articolazione del sistema e zone omogenee**

Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento":

- Sub-sistema R1: centri antichi
- Sub-sistema R2: città per addizione
- Sub-sistema R3: città in aggiunta

#### Art. 4.2.1.4: Sub-sistema R1: centri antichi

1. Il sub-sistema comprende parti che sono esito consolidato di una stratificazione nel tempo lungo dei processi di costruzione, modificazione e trasformazione della città e che ne costituiscono l' "immagine antica"; si tratta di un tessuto denso e compatto, nel quale gli edifici sono spesso in rapporto diretto con la strada e gli spazi aperti privati o collettivi sono racchiusi all'interno dell'isolato con giardini e corti collegate alla strada tramite androni, secondo una sequenza definita di spazi; in alcuni casi si tratta di palazzi, edifici tipologicamente riconoscibili. In molti casi il principio insediativo permane, mentre i manufatti sono recenti, o recentemente trasformati.

2. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 70% della Sn.

Sono ammesse :

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a :

Tc- esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari; Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, nonché banche e agenzie bancarie

- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali; Ss - palazzi dello sport; St - impianti per l'approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti postelegrafonici e telefonici.

- "Spazi scoperti" (P, V).

- "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M), limitatamente agli impianti di distribuzione dei carburanti (Mc), all'interno delle zone omogenee "B".

Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I).

3. E' consentita la deroga dalla percentuale e usi specificati al precedente comma 2, con R comunque non inferiore al 50% della Sn, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L4 e ai sub-sistemi della mobilità M2, M3, M4 e M5, per le seguenti destinazioni d'uso:

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a :

Tc - esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari e medie strutture commerciali con superficie di vendita inferiore a 2.000 mq. (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.).

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli e pubblici esercizi;  
Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici,



ambulatori, poliambulatori, nonché banche e agenzie bancarie.

4. Le attività terziarie e le attrezzature di uso pubblico dovranno essere localizzate preferibilmente al piano terra.

Queste ultime dovranno essere accessibili anche a persone portatrici di handicap.

5. All'interno della zona omogenea A e B, le destinazioni d'uso e le categorie di intervento previste nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono prescrittive fino alla data di approvazione dell'eventuale piano di recupero riferito almeno ad ogni complesso edilizio. Eventuali modifiche alle suddette prescrizioni costituiscono variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92.

Limitatamente alla zona omogenea A nell'ambito del suddetto piano è consentito altresì recuperare e trasferire le volumetrie esistenti in altri edifici facenti parte dello stesso piano di recupero, ammettendo anche incrementi di superfici lorde ferme restando le volumetrie complessive.

6. Nelle zone A, nei fabbricati che sono a contatto con le strade definite come luoghi centrali, con esclusione di via Branca, via San Francesco, via Rossini, corso XI settembre, le residenze potranno essere localizzate ai piani terra solo se accorpate (collegamento fisico e/o funzionale, non dovranno cioè possedere le caratteristiche proprie di una abitazione autonoma, ma dovranno configurarsi come appendice dell'abitazione principale) ad unità immobiliari già esistenti; in questi casi non sarà ammesso il successivo frazionamento. All'interno degli ambiti inondabili la modifica della destinazione d'uso del piano terra ad abitazione, in accorpamento ad unità abitative già esistenti, è consentita solo nel caso non comporti incrementi del carico urbanistico o dell'esposizione al rischio attuali e condizionatamente agli esiti della verifica tecnica prevista all'art.9, comma 2, delle N.A. del PAI.

7. Per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal subsistema, compatibili con la residenza.

#### **Art. 4.2.1.5: Sub-sistema R2: città per addizione**

1. Il sub-sistema comprende parti che sono esito di progetti unitari, dotati di riconoscibilità; in generale si distinguono per il basso rapporto di copertura e quindi per la forte presenza di aree verdi; sono interventi che propongono una riflessione accurata sui differenti modi di abitare che si traduce in specifici principi insediativi. In alcuni di essi è riscontrabile una precisa grammatica che detta le regole per i rapporti tra l'edificato, lo spazio aperto privato e la strada, dando luogo a parti di città uniformi e tipologicamente omogenee, anche se il tessuto è stato successivamente alterato a volte in maniera molto sensibile.

2. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso esclusiva "Residenze" (R), nella zona omogenea A, e dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80% della S<sub>n</sub>, nelle zone omogenee B.

Nella zona omogenea B sono ammesse:

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a :

Tc- esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita

inferiore 250 mq, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari; Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, nonché banche e agenzie bancarie.

- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali; Ss - palazzi dello sport; St - impianti per l'approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti postelegrafonici e telefonici.

- "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M), limitatamente agl'impianti di distribuzione dei carburanti (Mc).

Nelle zone omogenee A e B sono inoltre consentiti "Spazi scoperti" (P, V).

Sono sempre escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

3. E' consentita la deroga all'uso esclusivo (zona omogenea A) ed alla percentuale e usi specificati (zona omogenea B) di cui al precedente comma 4, con R comunque non inferiore al 50% della  $S_n$ , per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L4 e ai sub-sistemi della mobilità M2, M3, M4 e M5, per le seguenti destinazioni d'uso:

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a :

Tc- esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari; Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori e agenzie bancarie.

- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali; Ss - palazzi dello sport; St - impianti per l'approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti postelegrafonici e telefonici.

4. Le attività terziarie e le attrezzature di uso pubblico dovranno essere localizzate preferibilmente al piano terra. Queste ultime dovranno essere accessibili anche a persone portatrici di handicap.

5. Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: percentuale di terreno permeabile non inferiore al 25 % della  $S_f$  per gli interventi ricadenti all'interno della zona omogenea B e mantenimento dell'attuale consistenza delle superfici permeabili all'interno della zona omogenea A.

6. Per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto: in zona omogenea A la destinazione d'uso Residenza non è esclusiva, ma sono altresì ammesse tutte le altre destinazioni previste dal subsistema, compatibili con le residenze; in zona omogenea B la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata.



#### Art. 4.2.1.6: Sub-sistema R3: città in aggiunta

1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio) oppure intorno agli antichi castelli; sono parti esterne al centro e alla "periferia" che ne costituisce il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.

2. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 70% della Sn.

Sono inoltre ammesse :

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a:

Tc - esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

- " Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali; Ss - palazzi dello sport; St - impianti per l'approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue; impianti postelegrafonici e telefonici.

- " Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M), limitatamente agli impianti di distribuzione dei carburanti (Mc).

- " Spazi scoperti" (P, V).

Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le " Attività" industriali e artigianali" (I).

3. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma, con R comunque non inferiore al 50% della Sn, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L4 e ai sub-sistemi della mobilità M2, M3, M4 e M5, esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a :

Tc - esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso con superficie di vendita inferiore 250 mq, strutture per mostre e esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi; Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

4. Le attività Terziarie, i Servizi e le Attrezzature di uso Pubblico dovranno essere localizzate preferibilmente al piano terra. Queste ultime dovranno essere accessibili anche a persone portatrici di handicap.

5. Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 25% della Sf.

6. Per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata;

le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal subsistema, compatibili con la residenza.

#### **Capo. 4.2.2: Sistema della produzione (P)**

##### **Art. 4.2.2.1: Disposizioni generali**

Il sistema della produzione è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I). Sono altresì consentite "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono escluse le "Attività agricole" (A).

##### **Art. 4.2.2.2: Prestazioni**

1. Il sistema della produzione deve garantire due tipi di prestazioni: quelle legate alle esigenze degli addetti ed operatori e quelle che attengono al rapporto fra le aree industriali ed il resto della città. Per questi motivi il sistema della produzione è dotato di una propria e specifica infrastrutturazione, distinta per quanto possibile dalla infrastrutturazione generale urbana; ha proprie e specifiche forme insediative. Esse fanno riferimento, per quanto possibile, a tecniche risparmiatrici di spazio. Un accurato progetto di suolo deve garantire, entro il sistema della produzione, una sufficiente permeabilità del suolo, sostenere il buon funzionamento della produzione e agire come compensazione e filtro nei confronti delle diverse forme di inquinamento.
2. Nel sistema della produzione il ruolo degli elementi semplici e complessi è di infrastruttura al servizio della produzione e di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.
3. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti debbono essere accompagnati da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti prodotti.
4. La pressione ambientale è prodotta dalle dimensioni dell'area e dai potenziali impatti sulle risorse primarie. Per stimarla è necessario indicare: oltre la superficie dell'area, la cubatura edificabile, la superficie impermeabilizzata, il numero degli addetti previsto, i tipi di attività produttive previste, i tipi di impianto per il riscaldamento ed il raffrescamento previsti, anche una stima preventiva dell'inquinamento indotto dal traffico di mezzi pesanti e leggeri, il fabbisogno invernale presunto di energia termica per riscaldamento e acqua sanitaria, la produzione giornaliera e annua di acque reflue nere derivanti dai processi produttivi, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue bianche, il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili, sanitari e produttivi; i livelli di rumorosità indotti dal traffico e dalla produzione; la produzione annua di rifiuti solidi.
5. Le aree produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere: sistemi di

abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi, isole ecologiche per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti; barriere verdi antirumore; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate. Le dotazioni tecnologiche ed ambientali costituiscono entrambe opere di urbanizzazione primaria.

6. Nei progetti delle aree produttive dovranno essere elencati tutti i potenziali rischi ambientali dovuti a malfunzionamento delle dotazioni tecnologiche o ad incidenti legati alle fasi di realizzazione ed esercizio dell'area produttiva elaborati nella forma di "alberi del rischio".

#### **Art. 4.2.2.3: Articolazione del sistema e zone omogenee**

Il sistema della produzione si articola nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento":

- Sub-sistema P1: aree produttive per addizione
- Sub-sistema P2: aree produttive in aggiunta
- Sub-sistema P3: aree produttive in aggiunta miste al commercio
- Sub-sistema P4: aree produttive in aggiunta miste alla residenza

#### **Art. 4.2.2.4: Sub-sistema P1: aree produttive per addizione – Sub-sistema P2: aree produttive in aggiunta \* \*\***

1. Il sub-sistema P1 comprende le grandi concentrazioni di attività produttive, disposte lungo le strade principali della valle del Foglia, caratterizzate spesso da insediamenti con un alto rapporto di copertura (capannoni di grandi e medie dimensioni).

2. Il sub-sistema P2 comprende aree dove già esistono, in maniera sporadica e disordinata, alcuni insediamenti di tipo prevalentemente artigianale e comunque di piccola dimensione, spesso caratterizzati da un basso rapporto di copertura (attività con esigenze soprattutto di spazi scoperti: stoccaggio, riciclaggio, deposito temporaneo); sono disposte linearmente lungo strade di collegamento extraurbano, o comunque in aree esterne ai centri; connessi a queste attività si trovano a volte spazi destinati alla commercializzazione.

3. I sub-sistemi P1 e P2 sono caratterizzati in misura superiore all'80% della  $S_n$  dalle seguenti destinazioni d'uso principali:

- "Attività industriali e artigianali" (I), sono consentite solo lavorazioni compatibili con le residenze e con il terziario dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore, con il divieto assoluto all'insediamento di attività e/o lavorazioni che utilizzano sostanze, prodotti o materiali inserite nell'elenco delle industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe di cui al Decreto 5.9.94, se poste ad una distanza dalle abitazioni non conforme ai regolamenti locali,
- uffici privati (Tu) senza concorso di pubblico collocati all'interno di edifici monofunzionali di una unica azienda (è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per il proprietario o il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di  $S_n$ , per edifici aventi superficie ( $S_n$ ) superiore a 1500 mq),

Testo modificato con:\*Delibera C.C. 75/2021

\*\*Delibera C.C. 112/2022

- "Attrezzature commerciali" (Tc) limitatamente a sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari, - "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sa – servizi di assistenza sociale e sanitaria;

Sb – servizi per l'istruzione di base;

Sc – servizi cimiteriali;

Sh – ospedali;

Si – servizi per l'istruzione superiore;

Su – Università e servizi universitari.

Sono inoltre ammesse: - "Attività terziarie" (T) limitatamente a: Tc – strutture per la vendita all'ingrosso con possibilità di esercitare anche la vendita al dettaglio dei prodotti elencati nell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015 (Tc), strutture per mostre o esposizioni (Tc), pubblici esercizi, Tr – alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi

Tu – uffici privati, studi professionali, banche e agenzie bancarie, quindi con esclusione di studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, strutture sanitarie e sociali così come definiti dalla normativa vigente.

Sono comunque consentiti "Spazi scoperti" (P, V) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

Nelle aree assoggettate a Piano Attuativo (P.A.) e nelle aree inserite all'interno di Progetti Norma la cui attuazione è subordinata alla redazione preventiva di un Piano Particolareggiato sono inoltre consentiti esercizi di vicinato, medie strutture purché previste in strutture autonome (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.). Sono escluse le "Residenze" (R) e le "Attività agricole" (A).

4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma, con superfici afferenti le destinazioni principali comunque in misura superiore al 60% della Sn, per tutti gli edifici a contatto diretto con i luoghi centrali L5 esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività terziarie" (T) limitatamente a :

Tc - esercizi di vicinato e medie strutture (strutture autonome all'interno di aree assoggettate a Piano Attuativo, fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.), pubblici esercizi,

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi

Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

5. Soppresso.

6. Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di impermeabilizzazione non dovrà essere superiore al 85% di Sf. La superficie rimanente, fermo restando il progetto di suolo eventualmente previsto dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", potrà essere trattata come superficie semipermeabile se viene utilizzata per la realizzazione dei parcheggi altrimenti dovrà essere adibita a verde di compensazione.

7. In ogni caso le superfici destinate a sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari e "Servizi e attrezzature" (S) non potranno superare: nel subsistema P1 il 20% delle superfici esistenti/ammesse per ogni singolo subsistema e nel subsistema P2 il 10% delle stesse. In ogni caso le singole aree interessate da edifici destinati a sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari e "Servizi e attrezzature" (S) non potranno avere superficie territoriale superiore a due ettari. Le destinazioni sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari e

“Servizi e attrezzature” (S) sono escluse dalle aree soggette, in tutto o in parte, al PAI per il rischio esondazione e per il rischio frane con grado di pericolosità P3 e P4.

#### **Art. 4.2.2.5: Sub-sistema P2: aree produttive in aggiunta**

Soppresso

#### **Art. 4.2.2.6: Sub-sistema P3: aree produttive in aggiunta miste al commercio – Sub-sistema P4: aree produttive in aggiunta miste alla residenza**

1. Il sub-sistema P3 comprende aree produttive ove sono presenti anche attività di servizio e terziario, in particolare commercio, assimilabili alle aree industriali ed artigianali per prestazioni richieste. Sono ubicate prevalentemente lungo le strade che collegano il territorio extraurbano con quello urbano; sono compresi anche alcuni insediamenti “puntuali” prossimi o interni ad aree residenziali assimilabili alle precedenti per prestazioni richieste.

2. Il sub-sistema P4 comprende anche aree produttive, di solito prossime agli abitati o a quartieri residenziali, dove attività di tipo prevalentemente artigianale compatibili sono strettamente connesse all’uso residenziale (casa-laboratorio). La compatibilità è valutata in rapporto ad indicatori quali l’inquinamento aereo ed acustico prodotti, il traffico indotto, la pericolosità.

3. I sub-sistemi P3 e P4 sono caratterizzati in misura superiore al 60% della Sn dalle seguenti destinazioni d’uso principali: - “Attività industriali e artigianali” (I), limitatamente alle lavorazioni compatibili con le residenze e con il terziario dal punto di vista dell’inquinamento atmosferico e del rumore, con il divieto assoluto all’insediamento di attività e/o lavorazioni che utilizzano sostanze, prodotti o materiali inserite nell’elenco delle industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe di cui al Decreto 5.9.94, se poste ad una distanza dalle abitazioni non conforme ai regolamenti locali.

- uffici privati (Tu) senza concorso di pubblico collocati all’interno di edifici monofunzionali di una unica azienda (è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per il proprietario o il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Sn, per edifici aventi superficie (Sn) superiore a 1500 mq)

- “Attrezzature commerciali” (Tc) limitatamente a sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari,

- “Servizi e attrezzature” (S) con esclusione di:

Sb – servizi per l’istruzione di base;

Sc – servizi cimiteriali;

Sh – ospedali;

Si – servizi per l’istruzione superiore;

Su – università e servizi universitari;

Sono altresì consentiti:

- “Attività terziarie” (T) limitatamente a: Tc – strutture per la vendita all’ingrosso con possibilità di esercitare anche la vendita al dettaglio dei prodotti elencati nell’art. 14 del Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015 (Tc), strutture per mostre o esposizioni (Tc), pubblici esercizi,

Tu – uffici privati, studi professionali, banche e agenzie bancarie, quindi

con esclusione di studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, strutture sanitarie e sociali così come definiti dalla normativa vigente; Tr – alberghi, residenze turistico alberghiere e pubblici esercizi;

- “Residenze” (R).

- “Spazi scoperti” (P, V) e “Infrastrutture e attrezzature della mobilità” (M).

Nelle aree assoggettate a Piano Attuativo (P.A.) e nelle aree inserite all’interno di Progetti Norma la cui attuazione è subordinata alla redazione preventiva di un Piano Particolareggiato sono inoltre consentiti esercizi di vicinato, medie strutture purché previste in strutture autonome (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.).

Sono escluse le “Attività agricole” (A).

4. Per il trattamento del suolo all’interno dei lotti privati la percentuale di impermeabilizzazione non dovrà essere superiore al 85% di Sf. La superficie rimanente potrà essere trattata come superficie semipermeabile se viene utilizzata per la realizzazione dei parcheggi altrimenti dovrà essere adibita a verde di compensazione.

5. In ogni caso le superfici destinate a sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari e “Servizi e attrezzature” (S) non potranno superare: nel subsistema P3 il 40% delle superfici esistenti/ammesse per ogni singolo subsistema e nel subsistema P4 il 30% delle stesse. In ogni caso le singole aree interessate da edifici destinati a sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari e “Servizi e attrezzature” (S) non potranno avere superficie territoriale superiore a due ettari. Le destinazioni sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari e “Servizi e attrezzature” (S) sono escluse dalle aree soggette, in tutto o in parte, al PAI per il rischio esondazione e per il rischio frane con grado di pericolosità P3 e P4.

#### **Art. 4.2.2.7: Sub-sistema P4: aree produttive in aggiunta miste alla residenza**

Soppresso

### **Capo. 4.2.3: Sistema della mobilità’ (M)**

#### **Art. 4.2.3.1: Disposizioni generali**

1. Il sistema della mobilità è costituito dai tracciati ferroviari ed autostradali e dai principali tracciati stradali urbani ed extraurbani, cioè dai tratti della rete del traffico di interesse nazionale o sovracomunale e di rilevanza primaria in ambito comunale. Esclude le strade di distribuzione di interesse locale, che ricadono di volta in volta nei diversi altri sistemi e sub-sistemi, le caratteristiche delle quali sono definite dalle norme relative al sub-sistema di appartenenza.

2. Il sistema della mobilità è caratterizzato dalla destinazione d’uso principale “Infrastrutture e attrezzature per la mobilità” (M). Sono altresì consentiti “Servizi e attrezzature” (S) limitatamente ai parcheggi coperti (Sp) ed ai servizi tecnici e amministrativi (St), “Spazi scoperti” (P, V). Sono escluse le “Attività agricole” (A), le “Residenze” (R), le “Attività industriali ed artigianali” (I), ad eccezione dei casi nei quali tali attività



siano strettamente correlate all'uso principale, come specificato all'Art. 2.2.2.1 e salvo prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

3. Il tracciato per la deviazione dell'autostrada dalla zona della Campanara al confine comunale di Fano, secondo le indicazioni di massima contenute nel PTC della Provincia di Pesaro e Urbino, non è riportato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" ma nella tavola dei vincoli con l'individuazione di una zona di connessione infrastrutturale della larghezza di 100 mt. inedificabile.

Il progetto di piano nell'ambito delle aree interessate dalle previsioni di trasformazione urbanistica ha individuato apposite aree inedificabili per consentire il passaggio delle nuove infrastrutture.

4. Lungo il tracciato dell'Autostrada esistente sono individuate delle fasce di rispetto di inedificabilità assoluta di 60.00 ml., nelle zone agricole e di 30.00 ml. nelle zone oggetto di trasformazione urbanistica ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992).

4 bis. L'applicazione delle disposizioni del nuovo codice della strada decorrerà successivamente alla classificazione delle strade così come previsto dall'art.2 comma 2 del Decreto sopracitato. In attesa della classificazione delle strade si applicano pertanto le norme del D.M. 1404/68.

5. Lungo il tracciato della via delle Regioni e via Solforino è individuata, lato Nord, una fascia di rispetto di 8,00 mt per il trasporto pubblico, inedificabile.

#### **Art. 4.2.3.2: Prestazioni**

1. Il sistema della mobilità deve garantire un facile collegamento fra la rete stradale di distribuzione e le grandi vie di comunicazione, la gerarchizzazione della rete stradale con particolare riguardo alla separazione fra il traffico pesante, legato alle attività produttive ed il traffico normale, l'intersezione fra strade dello stesso tipo o di tipo immediatamente precedente o seguente, adeguate aree di parcheggio di interscambio e di attestamento. Ciò permetterà l'adozione di misure e di politiche riguardanti in particolare i mezzi di circolazione alternativi a quello veicolare privato, promuovendoli e difendendoli con l'individuazione di percorsi preferenziali per i mezzi pubblici, le biciclette ed i pedoni, la realizzazione di una rete di percorsi protetti e privi di barriere architettoniche, la limitazione e moderazione dello spazio e della priorità assegnati all'automobile all'interno della rete stradale locale, il riconoscimento e l'ampliamento delle isole ambientali, cioè di strade, piazze e spazi pedonali tutelati. Il sistema della mobilità deve garantire leggibilità, chiarezza di uso ed efficienza della rete primaria onde consentire una corretta pratica della rete secondaria. I tracciati stradali individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" hanno valore indicativo fino alla data di approvazione del progetto definitivo della strada.

2. Nel sistema della mobilità il ruolo degli elementi semplici e complessi è di servizio al traffico secondo le sue diverse componenti ed in particolare di quello automobilistico, di compensazione e di filtro nei confronti delle forme di inquinamento e di corretta gestione del

passaggio/interscambio da un mezzo di circolazione all'altro.

3. I tracciati stradali individuati nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di attuazione" hanno valore indicativo fino alla data di approvazione del progetto definitivo della strada e/o del suo tronco.

4. Il progetto e la realizzazione del sistema della mobilità e delle singole opere che ne fanno parte dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale. In particolare i progetti delle nuove opere debbono essere accompagnati da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti.

5. Per stimare la pressione ambientale è necessario indicare: la superficie impermeabilizzata, i volumi di traffico previsto, una stima dell'inquinamento indotto dal traffico dei mezzi automobilistici, i livelli di rumorosità indotti dal traffico; i sistemi di smaltimento delle acque meteoriche; gli eventuali impatti sul deflusso di acque di scorrimento superficiale.

6. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; barriere verdi antirumore; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.

#### **Art. 4.2.3.3: Articolazione del sistema e zone omogenee**

1. Il sistema della mobilità si articola nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento":

- Sub-sistema M0: ferrovia
- Sub-sistema M1: autostrada
- Sub-sistema M2: strade di attraversamento
- Sub-sistema M3: strade di distribuzione
- Sub-sistema M4: strade di raccordo
- Sub-sistema M5: strade di penetrazione e collegamento

2. Il sub-sistema è caratterizzato dall'uso esclusivo "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

3. I rispetti stradali rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

4. Le aree di rispetto stradali, se non graficizzate nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" hanno le dimensioni prescritte dal D.M. 1404/68.

5. Nelle aree di rispetto stradali sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente quali re, rc, rv, ri, nel rispetto di quanto previsto nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".

6. Gli impianti di distribuzione dei carburanti potranno essere realizzati in conformità alle prescrizioni della Legge Regionale n. 24 luglio 2002, n. 15 e successivo Regolamento di Attuazione fermo restando che all'interno delle aree soggette a P.A. o a Piano Particolareggiato gli stessi saranno consentiti dopo l'approvazione degli strumenti urbanistici

attuativi.

#### **Art. 4.2.3.4: Sub-sistema M0: ferrovia**

1. E' costituito dalle sedi ferroviarie esistenti e dai relativi servizi ed impianti.
2. Tracciati, sistemazioni a terra e manufatti devono essere conformi a requisiti e norme di livello sovracomunale.

#### **Art. 4.2.3.5: Sub-sistema M1: autostrada**

1. E' costituito da tracciati viabilistici con ruolo extra-urbano. Il sub-sistema comprende i tracciati autostradali esistenti e previsti, con i relativi servizi ed impianti, i caselli autostradali ed i tratti stradali di collegamento alla rete primaria.
2. Tracciati, sistemazioni a terra e manufatti devono essere conformi a requisiti e norme di livello sovracomunale.
3. All'interno del tracciato e della fascia di rispetto autostradale è prescritta l'assoluta inedificabilità.

#### **Art. 4.2.3.6: Sub-sistema M2: strade di attraversamento**

E' costituito da tracciati la funzione prevalente dei quali, in ambito urbano, è quella di consentire gli spostamenti che hanno origine e destinazione in luoghi esterni al centro urbano, gli spostamenti di scambio fra il territorio extraurbano e quello urbano, gli spostamenti di lunga distanza nell'ambito urbano, gli spostamenti relativi alle componenti di traffico pesante interessanti le principali aree produttive, eliminando dalla rete secondaria le componenti del traffico di attraversamento del centro urbano.

#### **Art. 4.2.3.7: Sub-sistema M3: strade di distribuzione**

E' costituito da tracciati che svolgono la funzione prevalente di favorire gli spostamenti di media distanza in ambito urbano, eliminando dalla rete secondaria le componenti del traffico di attraversamento del centro urbano; in ambito extraurbano la funzione prevalente è quella di favorire gli spostamenti di breve e media distanza relativi alle componenti di traffico pesante interessanti le principali aree produttive, eliminando dalla rete secondaria le componenti del traffico di attraversamento.

#### **Art. 4.2.3.8: Sub-sistema M4: strade di raccordo**

1. E' costituito da tracciati che svolgono la funzione prevalente di garantire l'interscambio tra le componenti di traffico che interessano le strade di attraversamento, le strade di distribuzione e le strade di

penetrazione territoriali; essi costituiscono un tramite tra le differenti maglie - modi, tempi, gerarchie - di circolazione.

2. Per il completamento dei raccordi dovranno essere realizzati nuovi tratti con i requisiti tecnici indicati. Nei tratti extraurbani non sono previsti marciapiedi e le banchine potranno essere pavimentate, mentre nei tratti urbani le banchine ed i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati su entrambi i lati.

#### **Art. 4.2.3.9: Sub-sistema M5: strade di penetrazione e collegamento**

1. E' costituito da tracciati che svolgono la funzione prevalente di distribuzione e raccordo tra le componenti di traffico della rete primaria e della rete secondaria extraurbana (in particolare gli itinerari collinari); esso consente i collegamenti a breve e media distanza fra i quartieri limitrofi al centro urbano.

2. Il Piano prescrive un adeguamento delle strade esistenti secondo il ruolo loro attribuito e ciò potrà consentire di riconvertire parte della sezione stradale a percorsi e spazi riservati all'utenza di ciclisti e pedoni.

Gli interventi debbono realizzare la continuità del sub-sistema anche impedendo l'immissione di queste strade sulla rete di attraversamento con la realizzazione di sottopassi o sovrappassi; le sezioni dovranno essere ridisegnate in modo da individuare carreggiate di larghezza costante; nei tratti all'interno dei centri abitati dovranno sempre essere individuati opportuni spazi pedonali a fianco della carreggiata e dovranno essere inoltre attrezzati spazi riservati alla fermata dei mezzi pubblici.

Nei tratti extraurbani non sono previsti marciapiedi e le banchine potranno essere pavimentate, mentre nei tratti urbani le banchine ed i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati su entrambi i lati.

### **Capo. 4.2.4: Sistema dei luoghi centrali (L)**

#### **Art. 4.2.4.1: Disposizioni generali**

Il sistema dei luoghi centrali è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Servizi e attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono altresì consentite "Residenze" (R), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema e "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A).

#### **Art. 4.2.4.2: Prestazioni**

1. I luoghi centrali sono aree di concentrazione di attività commerciali, di servizio, amministrative, dello spettacolo e del culto con la comune caratteristica di attrarre flussi di persone; essi rivestono spesso per la collettività un valore simbolico.

Entro il sistema dei luoghi centrali il Piano garantisce la presenza di aree



pedonali o parzialmente pedonalizzate, l'eliminazione delle barriere architettoniche ed un'efficiente organizzazione del trasporto pubblico e della circolazione nonché la dotazione di adeguate aree di parcheggio per automobili, cicli e motocicli.

2. Il sistema è caratterizzato da un'alta percentuale di aree e percorsi pedonali: essi assumono il ruolo di spazio collettivo e di collegamento tra spazi collettivi e debbono essere costruiti facendo ricorso a materiali idonei.

3. Nel sistema dei luoghi centrali è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque meteoriche, isole ecologiche per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti; barriere verdi antirumore; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.

#### **Art. 4.2.4.3: Articolazione del sistema e zone omogenee**

Il sistema dei luoghi centrali si articola nei seguenti sub-sistemi individuati sulle Tavv. "usi del suolo e modalità di intervento":

- Sub-sistema L1: il centro antico
- Sub-sistema L2: luoghi centrali a scala urbana
- Sub-sistema L3: attrezzature a scala urbana
- Sub-sistema L4: luoghi centrali della residenza
- Sub-sistema L5: luoghi centrali della produzione
- Sub-sistema L6: luoghi centrali a destinazione mista

**Art. 4.2.4.4: Sub-sistema L1: luoghi centrali del centro antico\* \*\***

1. Il sub-sistema comprende la parte più densa di attrezzature, sedi istituzionali, spazi aperti collettivi e di commercio del centro antico di Pesaro.

2. Gli interventi in questa parte della città dovranno interessare gli spazi aperti, percorsi, slarghi, piazze, lungo i quali si concentrano le attività commerciali e di pubblico esercizio e le attrezzature di interesse collettivo (assi e nicchie del commercio).

3. Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali :

- " Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sc - servizi cimiteriali;

St - impianti per l'approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti postelegrafonici e telefonici.

- " Attività terziarie" (T) limitatamente a:

Tc - esercizi di vicinato, medie strutture commerciali con superfici di vendita inferiore a 2.000 mq. (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;

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli e pubblici esercizi;

Tu - uffici privati e studi professionali., studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, nonché banche e agenzie bancarie.

Sono ammesse le "Residenze" (R) ai piani superiori degli edifici. Ai piani terra degli stessi, con esclusione dei fabbricati che sono a contatto diretto di via Branca, via San Francesco, via Rossini, corso XI settembre, sono ammesse le Residenze (R) solo se accorpate (collegamento fisico e/o funzionale, non dovranno cioè possedere le caratteristiche proprie di una abitazione autonoma, ma dovranno configurarsi come appendice dell'abitazione principale) ad unità immobiliari già esistenti, in questi casi non sarà ammesso il successivo frazionamento; all'interno degli ambiti inondabili la modifica della destinazione d'uso del piano terra ad abitazione, in accorpamento ad unità abitative già esistenti, è consentita solo nel caso non comporti incrementi del carico urbanistico o dell'esposizione al rischio attuali e condizionatamente agli esiti della verifica tecnica prevista all'art.9, comma 2, delle N.A. del PAI.

Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V).

Sono escluse "Attività agricole" (A), "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

4. All'interno della zona omogenea A e B, le destinazioni d'uso e le categorie di intervento previste nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono prescrittive fino alla data di approvazione dell'eventuale piano di recupero riferito almeno ad ogni complesso edilizio. Eventuali modifiche alle suddette prescrizioni costituiscono variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92.

Limitatamente alla zona omogenea A nell'ambito del suddetto piano è consentito altresì recuperare e trasferire le volumetrie esistenti in altri edifici facenti parte dello stesso piano di recupero, ammettendo anche incrementi di superfici lorde ferme restando le volumetrie complessive.

5. Relativamente alla porzione di fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "ex Convento San Domenico", adiacente a via

Testo modificato con:\*Delibera C.C. 75/2021

\*\*Delibera C.C. 81/2022

Giordano Bruno e identificato nelle tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” del vigente P.R.G. con i parametri urbanistici “A re L1 Sd”, limitatamente al piano terra, è ammessa anche la destinazione d’uso generica ad attività terziarie (T), non necessariamente connessa ai servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo” (Sd).

#### **Art. 4.2.4.5: Sub-sistema L2: luoghi centrali a scala urbana**

1. Il sub-sistema comprende le aree di maggiore concentrazione di funzioni commerciali, direzionali e di servizio per la città.

2. Il sub-sistema è caratterizzato per almeno il 70 % della Sn dalle destinazioni d’uso principali:

-”Attività terziarie” (T) limitatamente a :

Tc - esercizi di vicinato, medie strutture (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.), strutture commerciali per la vendita all’ingrosso, strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, sale da ballo, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, pubblici esercizi e sale da ballo;

Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

-”Servizi e attrezzature” (S) con esclusione di:

Sc - servizi cimiteriali;

Sh – ospedali.

Con esclusione delle aree poste tra Santa Maria delle Fabbrecce e la Campanara in località Torraccia, sono ammesse le “Residenze” (R) ai piani superiori degli edifici; ai piani terra degli stessi edifici sono ammesse le Residenze (R) solo se accorpate (collegamento fisico e/o funzionale, non dovranno cioè possedere le caratteristiche proprie di una abitazione autonoma, ma dovranno configurarsi come appendice dell’abitazione principale) ad unità immobiliari già esistenti, in questi casi non sarà ammesso il successivo frazionamento; all’interno degli ambiti inondabili la modifica della destinazione d’uso del piano terra ad abitazione, in accorpamento ad unità abitative già esistenti, è consentita solo nel caso non comporti incrementi del carico urbanistico o dell’esposizione al rischio attuali e condizionatamente agli esiti della verifica tecnica prevista all’art.9, comma 2, delle N.A. del PAI. Sono altresì consentiti “Spazi scoperti” (P, V) e “Infrastrutture e attrezzature della mobilità” (M).

Sono escluse le “Attività agricole” (A) e le “Attività industriali e artigianali” (I).

3. Per il trattamento del suolo all’interno dei lotti privati la percentuale di terreno permeabile non dovrà essere inferiore al 25% della Sf.

4. Con esclusione delle aree poste tra Santa Maria delle Fabbrecce e la Campanara in località Torraccia, per gli interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto la percentuale di cui al comma 2 può non essere osservata.



#### **Art. 4.2.4.6: Sub-sistema L3: attrezzature a scala urbana**

1. Il sub-sistema è caratterizzato da edifici monofunzionali appartenenti alle destinazioni d'uso "Servizi e attrezzature" (S) quali la Fiera, il Palas, l'Ospedale, il Cimitero centrale, il Campus scolastico.

Sono consentiti "Spazi scoperti" (P, V), le "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M), limitatamente agli impianti di distribuzione dei carburanti (Mc).

Sono inoltre ammesse le "Attività terziarie" (T) limitatamente a :

Tc - esercizi di vicinato, medie strutture (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.), strutture commerciali per la vendita all'ingrosso, strutture per mostre o esposizioni, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;

Tr - alberghi, residenze turistiche alberghiere e pubblici esercizi. Sono altresì consentite, nel complesso denominato Campus Scolastico, le "Residenze" (R) limitatamente alle residenze urbane temporanee, i collegi, i convitti e gli studentati.

2. Gli elementi che costituiscono lo spazio aperto dovranno essere parte di un progetto unitario.

#### **Art. 4.2.4.7: Sub-sistema L4: luoghi centrali della residenza**

1. Il sub-sistema individua all'interno dei quartieri e delle frazioni strade, piazze, porzioni di tessuto urbano, servizi e attività terziarie (comprese funzioni di livello urbano) che costituiscono una rete continua di luoghi con valore di riferimento per gli abitanti.

2. Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali:

- "Attività terziarie" (T) 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.

- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sh - ospedali;

Ss - palazzi dello sport;

St - impianti per l'approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti postelegrafonici e telefonici.

Sono ammesse le "Residenze" (R), con la seguente precisazione: per gli edifici ricadenti all'interno della zona omogenea "A" le residenze ai piani terra degli edifici sono ammesse solo se accorpate (collegamento fisico e/o funzionale, non dovranno cioè possedere le caratteristiche proprie di una abitazione autonoma, ma dovranno configurarsi come appendice dell'abitazione principale) ad unità immobiliari già esistenti, in questi casi non sarà ammesso il successivo frazionamento; all'interno degli ambiti inondabili la modifica della destinazione d'uso del piano terra ad abitazione, in accorpamento ad unità abitative già esistenti, è consentita solo nel caso non comporti incrementi del carico urbanistico

o dell'esposizione al rischio attuali e condizionatamente agli esiti della verifica tecnica prevista all'art.9, comma 2, delle N.A. del PAI.

Sono ammesse le "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M), limitatamente agli impianti di distribuzione dei carburanti (Mc), all'interno delle zone omogenee "B".

Sono altresì consentiti gli "Spazi scoperti" (P, V).

Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I).

3. All'interno della zona omogenea A, le destinazioni d'uso e le categorie di intervento previste nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono prescrittive fino alla data di approvazione dell'eventuale piano di recupero riferito almeno ad ogni complesso edilizio. Eventuali modifiche alle suddette prescrizioni costituiscono variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92.

Nell'ambito del suddetto piano è consentito altresì recuperare e trasferire le volumetrie esistenti in altri edifici facenti parte dello stesso piano di recupero, ammettendo anche incrementi di superfici lorde ferme restando le volumetrie complessive.

#### **Art. 4.2.4.8: Sub-sistema L5: luoghi centrali della produzione**

1. Il sub-sistema individua, all'interno delle aree industriali, principalmente spazi aperti ed edifici per attrezzature e servizi, commercio al minuto e pubblici esercizi, terziario in genere, di uso polifunzionale e continuo nell'arco della giornata, di interesse eventualmente anche a scala urbana; l'obiettivo è quello di riqualificare - rendendole effettivamente "abitabili" - aree monofunzionali e di dotare il distretto di servizi avanzati.

2. Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali:

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a:

Tc - esercizi di vicinato, medie strutture (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.), strutture commerciali per la vendita all'ingrosso, strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, sale da ballo, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari;

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi e sale da ballo.

- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sa - servizi di assistenza sociale e sanitaria; Sb - servizi per l'istruzione di base; Sc - servizi cimiteriali; Sh - ospedali; Si - servizi per l'istruzione superiore; Su - Università e servizi universitari.

Sono altresì consentite le "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M), limitatamente agli impianti di distribuzione dei carburanti (Mc), e "Spazi scoperti" (P, V).

Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I), le "Residenze" (R).

#### **Art. 4.2.4.9: Sub-sistema L6: luoghi centrali a destinazione mista\***

1. Il sub-sistema individua, all'interno delle aree prevalentemente industriali, anche zone per attrezzature, terziario in genere e servizi

di uso polifunzionale e continuo nell'arco della giornata, di interesse eventualmente anche a scala urbana; l'obiettivo è quello di riqualificare - garantendo una flessibilità degli usi degli edifici.

2. Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali:

- "Attività industriali e artigianali" (I), è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per il proprietario o il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Sn, per edifici aventi superficie (Sn) superiore a 1500 mq; sono consentite solo lavorazioni compatibili con l'abitato ed il terziario dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore, con il divieto assoluto all'insediamento di attività e/o lavorazioni che utilizzano sostanze, prodotti o materiali inserite nell'elenco delle industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe di cui al Decreto 5.9.94, se poste ad una distanza dalle abitazioni non conforme ai regolamenti locali.

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a: Tc - esercizi di vicinato, medie strutture e le concentrazioni di medie strutture (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.), strutture commerciali per la vendita all'ingrosso con possibilità di esercitare anche la vendita al dettaglio dei prodotti elencati nell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015, strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, sale da ballo, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari; Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi e sale da ballo; Tu - uffici privati, studi professionali, banche e agenzie bancarie, con esclusione di studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, strutture sanitarie e sociali così come definiti dalla normativa vigente.

- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sa – Servizi d'assistenza sociale e sanitaria; Sb – Servizi per l'istruzione di base; Sc - Servizi cimiteriali; Sh – Servizi ospedalieri e sanitari; Si – Servizi per l'istruzione superiore; Su – Università e servizi universitari.

Sono altresì consentite le "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M), limitatamente agli impianti di distribuzione dei carburanti (Mc), e "Spazi scoperti" (P, V).

Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Residenze" (R).

3. Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di impermeabilizzazione non dovrà essere superiore al 85% di Sf. La superficie rimanente potrà essere trattata come superficie semipermeabile se viene utilizzata per la realizzazione dei parcheggi altrimenti dovrà essere adibita a verde di compensazione.

4. Relativamente alle aree site in via Toscana e presso la Fiera, in fase attuativa dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni impartite dagli Enti durante la Conferenza di Servizi conclusa con determinazione n. 489 dell'11.03.2020.

\*Delibera C.C. 95/2021

## **Capo. 4.2.5: Sistema ambientale (V)**

### **Art. 4.2.5.1: Disposizioni generali**

Le disposizioni relative al sistema ambientale riguardano il funzionamento e la progettazione di un corretto sistema ecologico. Esse indicano azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati proprietari delle singole porzioni di territorio. Il sistema ambientale è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Servizi e attrezzature d'uso pubblico" (S), "Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico" verdi (V) e pavimentati (P), "Residenze" (R) nonché "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Sono altresì consentiti i "campeggi" (Trc), quando specificatamente individuati dal Piano mentre all'interno delle zone omogenee E sono esclusivamente ammesse le "Attività agricole" (A) fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso.

I fabbricati residenziali (colonici o di civile abitazione) compresi gli edifici ricadenti all'interno delle loro aree di pertinenza intendendo a tal proposito il mappale su cui è censito il fabbricato principale alla data di adozione del piano, le costruzioni in pietra o in muratura destinate per scopi religiosi quali chiese e conventi o quelli correlati con le attività agricole quali mulini o frantoi ricadenti nella zona omogenea E, nell'ambito degli interventi di recupero oltre alle "Residenze" (R) potranno essere destinati a: "Attrezzature ricettive" (Tr), "Attività direzionali" (Tu), "Attrezzature commerciali" (Tc) limitatamente pubblici esercizi e circoli privati, nonché a "Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata" (S) limitatamente ai Servizi d'assistenza sociale e sanitaria (Sa) e ai Servizi sociali e ricreativi (Sr).

Le superfici accessorie degli immobili ricadenti nelle zone omogenee E potranno essere recuperate e adibite per gli usi sopra definiti purché aventi altezze conformi alle norme igienico sanitarie prescritte dal Regolamento Edilizio.

Sono escluse "Attività industriali e artigianali" (I).

### **Art. 4.2.5.2: Prestazioni**

Il sistema ambientale comprende due tipi di spazi aperti: le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport, legate al sistema della residenza; i grandi spazi aperti, comprese le aree agricole e boscate, destinate al recupero e alla salvaguardia ambientale. Il Piano garantisce ai primi la facilità di accesso, la protezione, la sicurezza e la facilità manutentiva; per i secondi la generale protezione da interventi con forte impatto sul suolo, sottosuolo, acqua e aria e la contemporanea ricostituzione degli ecosistemi.

3. Per tutti gli impianti destinati allo svago ed allo sport è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque meteoriche; barriere antirumore; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico e degli effetti sul microclima prodotti da eventuali aree impermeabilizzate.

#### **Art. 4.2.5.3: Articolazione del sistema e zone omogenee**

Il sistema ambientale, ferme restando le categorie costitutive del paesaggio individuate dal PPAR riportate all'Art.2.1.1.1 d.9"Gli ambiti definitivi di tutela", si articola nei seguenti sub-sistemi, ambiti e zone omogenee individuati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento":

- Sub-sistema V1: connessione territoriale fluviale:
- Sub-sistema V2: serbatoi di naturalità a carattere locale:
  - ambiti: V2.1 crinale e falesia del San Bartolo
  - V2.2 crinale del Genica
  - V2.3 fondovalle dell'Arzilla
- Sub-sistema V3: connessioni interambientali:
  - ambiti: V3.1 affluenti dei corsi d'acqua principali
  - V3.2 aree pianeggianti di continuità tra contesti urbano ed agricolo
  - V3.3 versanti a nord-est
  - V3.4 fasce di versante
  - V3.5 arenile
  - V3.6 varchi marini
- Sub-sistema V4: connessioni e capisaldi in contesto urbano:
- Sub-sistema V5: riserve di stabilità:
  - ambiti: V5.1 terreni coltivati su substrato arenaceo-marnoso
  - V5.2 terreni coltivati su substrato argilloso
- Sub-sistema V6: riserva di permeabilità:

#### **Art. 4.2.5.4: Sub-sistema V1: connessione territoriale fluviale**

1. E' una connessione territoriale fluviale la parte di territorio prevalentemente ineditata del fondovalle del fiume Foglia, delimitata nel tratto extraurbano dal margine del terrazzo fluviale e nel tratto urbano dalle arginature artificiali. L'area così individuata svolge la funzione di connessione eco-biologica di livello territoriale tra l'ambiente montano, collinare, vallivo e costiero. L'area è interessata da periodiche esondazioni del fiume nel tratto non arginato e da fenomeni di degrado del suolo e delle acque dovuti alla presenza di attività estrattive e produttive localizzate nel fondovalle.

2. Gli interventi sono finalizzati alla manutenzione ed alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione naturale, al recupero della funzione eco-biologica del fiume (disinquinamento e controllo degli scarichi), alla prevenzione dal rischio (rischio di esondazione e di innalzamento della falda; protezione dei campi) ed al risanamento delle situazioni di degrado ambientale (ex cave, impatto di attività produttive e di infrastrutture).

#### **Art. 4.2.5.5: Sub-sistema V2: serbatoi di naturalità a carattere locale**

1. Il Piano individua all'interno del territorio comunale tre parti che svolgono il ruolo di serbatoi di naturalità a carattere locale : l'ambito del crinale e della falesia del San Bartolo; l'ambito del crinale del Genica, l'ambito del fondovalle del torrente Arzilla.



2. Le aree così definite sono elementi di continuità eco-biologica, tra ambito collinare e di fondovalle le prime due e tra ambito fluviale e costiero la terza, caratterizzati da un elevato livello di biodiversità e dinamismo biologico interno, oltre che da un elevato valore paesistico-culturale.

3. Gli interventi di manutenzione sono finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione, alla tutela delle dinamiche di espansione della vegetazione naturale ed alla messa in sicurezza e recupero delle aree instabili.

#### **Art. 4.2.5.6: Ambito V2.1: Crinale e falesia del san Bartolo**

1. La conservazione delle formazioni boschive naturali è giustificata dalla loro scarsa diffusione sul territorio e dal loro discreto stato di conservazione. Esse ospitano inoltre specie mediterranee di notevole valore fitogeografico e specie floristiche rare nel territorio.

Nei boschi cedui degradati e all'interno delle formazioni boschive che mostrano segni di sofferenza della vegetazione a causa di incendi, erosione o degrado di origine antropica, gli interventi di manutenzione devono essere finalizzati ad una riconversione graduale delle formazioni boschive verso cenosi più stabili (avviamento all'alto fusto) recuperando la funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco (anche attraverso limitazioni d'uso e percorrenza), guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto.

All'interno dei boschi esistenti e di nuovo impianto è fatto divieto di transito a moto ed autoveicoli privati. Qualora per il completamento della rete viabilistica forestale si dovessero realizzare nuovi tratti stradali, le carreggiate dovranno essere rapportate alle dimensioni minime consentite rispetto al tipo di veicoli di servizio che dovranno percorrerle. La pavimentazione delle carreggiate dovrà essere costituita da terra battuta o terra battuta stabilizzata con leganti. E' escluso l'uso di manti stradali impermeabili.

2. E' da limitare la diffusione degli aggruppamenti a robinia e ad ailanto.

3. Gli interventi all'interno degli impianti artificiali di specie estranee alla vegetazione autoctona, costituiti prevalentemente da conifere (pino d'Aleppo ...) o latifoglie esotiche (robinia...), dovranno favorire la colonizzazione e la ripresa graduale della vegetazione spontanea, accompagnando la crescita ed il ristabilimento delle specie arboree ed arbustive autoctone con opportuni diradamenti delle conifere (che spesso presentano gravi segni di sofferenza) ed eventuale potenziamento della vegetazione pioniera.

4. Nelle fasce di margine dei boschi, nei punti di contatto con le strade, lungo i percorsi interni ed intorno alle radure frequentate con intensità, qualora la presenza di specie infestanti indichi uno stato di degrado del suolo o della vegetazione spontanea, dovranno essere attuati interventi di protezione da effettuarsi con arbusteti a massima copertura del suolo, utilizzando specie presenti o potenziali del bosco esistente. Dovranno essere realizzati interventi di ripulitura lungo percorsi e strade per almeno 10 m di profondità su entrambi i lati.

5. Gli impluvi principali e secondari, i corsi d'acqua e tutte le infrastrutture

atte a favorire l'assorbimento ed il corretto deflusso delle acque meteoriche, devono essere oggetto di una manutenzione costante, finalizzata a:

-rimozione dei rifiuti solidi, dei massi e di eventuali alberature abbattute che possono causare ostacolo al regolare deflusso delle acque;

-adeguato consolidamento dei versanti interessati dal deflusso delle acque attraverso opere di ingegneria naturalistica e di rinaturalizzazione delle sponde dissestate o in frana con strutture flessibili ed eventuale impianto di specie igrofile autoctone coerenti con la composizione vegetazionale del bosco potenziale (cfr. catalogo della vegetazione potenziale).

6. Nelle aree abbandonate dal pascolo, in particolare quelle che si trovano in contatto con formazioni boschive esistenti, le dinamiche spontanee di recupero del bosco dovranno essere assecondate ed indirizzate verso la stabilizzazione di formazioni arboree ed arbustive, mediante idonee sistemazioni del suolo, protezione dei margini, controllo delle specie infestanti ed eventuali integrazioni vegetazionali. Sui versanti più acclivi e nelle stazioni meno favorevoli, è previsto il rimboschimento con specie autoctone.

7. Dovranno essere favoriti interventi di protezione degli incolti erbacei a diverso grado di sviluppo, in particolare nell'area più ripida delle falesia ove l'attuale copertura a canna del Reno costituisce uno stadio duraturo svolgente un'importante funzione dal punto di vista della regimazione delle acque meteoriche e della stabilizzazione del versante (contenimento dell'erosione della parte superiore della falesia...). Dovrà essere favorita inoltre la rimozione della vegetazione infestante.

3. Nei casi in cui il bosco naturale derivi da un rimboschimento, o da una coltivazione legnosa preesistente e in via di abbandono come per i frutteti abbandonati intorno a Ginestreto, il rinnovamento del bosco spontaneo di latifoglie risulta favorito dalla preesistenza di elementi arborei: il bosco naturale si sostituisce al rimboschimento senza passare per uno stadio arbustivo. Sono vietati tutti gli interventi che possono ostacolare questo processo di sostituzione spontanea, fatte salve le situazioni nelle quali la conformazione morfologica del suolo consente la ripresa dell'attività agricola.

9. Scelta delle specie: catalogo della vegetazione potenziale.

#### **Art. 4.2.5.7: Ambito V2.2: crinale del Genica**

1. Nei boschi cedui degradati e all'interno delle formazioni boschive che mostrano segni di sofferenza della vegetazione a causa di incendi, erosione o degrado di origine antropica, gli interventi di manutenzione devono essere finalizzati ad una riconversione graduale delle formazioni boschive verso cenosi più stabili (avviamento all'alto fusto) recuperando la funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco (anche attraverso limitazioni d'uso e percorrenza), guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto.

2. E' da limitare la diffusione degli aggruppamenti a robinia e ad ailanto.

3. Nei casi in cui il bosco naturale derivi da un rimboschimento, o da una coltivazione legnosa preesistente e in via di abbandono come per i frutteti abbandonati intorno a Ginestreto, il rinnovamento del bosco



spontaneo di latifoglie risulta favorito dalla preesistenza di elementi arborei: il bosco naturale si sostituisce al rimboschimento senza passare per uno stadio arbustivo. Sono vietati tutti gli interventi che possono ostacolare questo processo di sostituzione spontanea.

4. Nelle aree abbandonate dal pascolo, in particolare quelle che si trovano in contatto con formazioni boschive esistenti, le dinamiche spontanee di recupero del bosco dovranno essere assecondate ed indirizzate verso la stabilizzazione di formazioni arboree ed arbustive, mediante idonee sistemazioni del suolo, protezione dei margini, controllo delle specie infestanti ed eventuali integrazioni vegetazionali. In caso di arbusteti troppo compatti, limitanti per il successivo sviluppo delle formazioni boschive, si potrà procedere ad una riduzione della copertura arbustiva.

5. E' previsto l'inserimento, prevalentemente lungo i percorsi pedonali e ciclabili, di nuove siepi e nuove fasce boscate, allo scopo di potenziare la rete di "corridoi ecologici" indispensabile per la corretta fruizione dell'ambiente rurale e per il riequilibrio biologico del territorio.

6. L'impianto di nuovi filari è previsto laddove queste tipologie corrono il rischio di estinzione. In questo caso si prevede l'utilizzo esclusivo di specie spontanee dotate di buona rusticità e dovrà essere privilegiata una disposizione spaziale che tenga conto della vicinanza, connessione e densità degli elementi per favorire gli scambi ecologici.

7. Scelta delle specie: specie dei tre cataloghi.

#### **Art. 4.2.5.8: Ambito V2.3: fondovalle dell'Arzilla**

1. I margini del bosco ripariale dovranno essere protetti favorendo interventi di potenziamento e miglioramento delle cenosi igrofile e la creazione di fasce di arbusteto con funzione di filtro, al fine di evitare ingerenze antropiche che possano danneggiare la formazione boschiva. Saranno consentiti solamente i tagli culturali tendenti al riequilibrio fra specie a rapido accrescimento e specie a lenta crescita. Nei tratti in cui la fascia vegetazionale ripariale risulta essere mancante o insufficiente, anche al fine di proteggere la campagna circostante dalle piene dovrà essere favorita la realizzazione di una fascia di pertinenza di spessore pari ad almeno 10 m utilizzando specie igrofile (erbacee arbustive ed arboree) disetanee con impianto irregolare.

2. Nelle fasce di margine tra le formazioni boschive e le aree urbanizzate e coltivate dovranno essere attuati interventi di potenziamento degli arbusteti e cespuglieti utilizzando le specie arbustive autoctone, ed escludendo l'introduzione delle specie esotiche (cfr. Catalogo della vegetazione potenziale). Nelle aree eventualmente abbandonate dall'agricoltura, dovranno essere assecondate le dinamiche di recupero del bosco, indirizzando la ricrescita vegetazionale verso la stabilizzazione di formazioni arbustive ed arboree anche mediante idonee sistemazioni del suolo, protezione dei margini, eliminazione di specie infestanti.

3. Nelle aree agricole di pianura dovrà essere garantita l'efficienza idraulica del sistema di canali per lo scorrimento delle acque meteoriche con operazioni periodiche di manutenzione e la protezione dei margini delle canalizzazioni con impianti erbacei ed arbustivi, potenziando le formazioni esistenti e, dove possibile, ripristinandole.

Nella fascia contigua di m 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a 50 cm. Laddove le canalizzazioni irrigue e di deflusso siano vicine ai percorsi, dovrà essere promossa la realizzazione di siepi e sistemazioni vegetazionali dei canali al fine di creare fasce di dimensioni consistenti ove far sviluppare la vegetazione spontanea.

4. Nelle aree agricole di pianura i filari arborei dovranno essere restaurati e potenziati lungo i percorsi principali di accesso ai campi coltivati ed agli insediamenti isolati, lungo le canalizzazioni agricole. Non è consentita l'eliminazione e la trasformazione degli elementi tradizionali di definizione dello spazio di pertinenza dell'insediamento colonico, in particolare siepi e/o filari di margine. E' proibito l'inserimento di specie vegetali esotiche.

5. Gli insediamenti sparsi, nell'impossibilità di recapitare in pubblica fognatura le acque nere provenienti dai servizi igienici, dovranno essere dotati di impianto di chiarificazione e dispersione al suolo. Sono ammessi gli impianti di fitodepurazione.

6. Deve essere favorita la realizzazione di nuovi impianti vegetazionali arborei sulle scarpate, nelle fasce di margine dei campi (in particolare quelli che confinano con infrastrutture o con lotti costruiti), nelle aree residuali ed in genere in tutte le porzioni di suolo scarsamente utilizzate dall'attività agricola, inserendo specie appartenenti alle associazioni vegetazionali della pianura (cfr. Catalogo della vegetazione potenziale).

#### **Art. 4.2.5.9: Sub-sistema V3: connessioni interambientali**

1. Il Piano individua all'interno del territorio comunale unità fisiche a sviluppo prevalentemente lineare svolgenti un ruolo di connessioni interambientali: gli affluenti dei corsi d'acqua principali, le aree pianeggianti tra contesti urbano ed agricolo, i versanti a nord-est, le fasce di versante, l'arenile, i varchi marini.

2. Mettendo in comunicazione le diverse parti del territorio esse permettono e favoriscono la comunicazione eco-biologica, lo scambio e lo sviluppo della biodiversità. Il loro funzionamento interno è legato alla posizione ed al tipo di habitat.

3. In questi ambiti saranno favoriti tutti gli interventi finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione, di tutela delle dinamiche di espansione della vegetazione naturale e di recupero delle aree instabili.

#### **Art. 4.2.5.10: Ambito V3.1: affluenti dei corsi d'acqua principali**

1. Gli affluenti dei corsi d'acqua principali costituiscono le linee di raccolta e scolo delle acque dei versanti, realizzando la connessione tra l'ambiente collinare e quello vallivo. Sono costituiti dalla linea d'acqua vera e propria e dalla fascia di vegetazione riparia, habitat per la fauna terrestre.

2. In questo ambito, che coincide con una zona di fragilità del territorio per la caratteristica suscettività ai processi di erosione concentrata e di instabilità dei versanti dovuta ad un loro possibile disfunzionamento (frammento e ostruzione della sezione di deflusso, riduzione della fascia ripariale), saranno favoriti gli interventi di protezione e consolidamento

del suolo e di tutela e potenziamento della copertura vegetazionale naturale.

3. La vegetazione riparia esistente dovrà essere conservata e potenziata allo scopo di favorire la creazione di nicchie ecologiche e consentire gli spostamenti della fauna minuta.

4. Scelta delle specie: dal catalogo della vegetazione potenziale.

#### **Art. 4.2.5.11: Ambito V3.2: aree pianeggianti di continuità tra contesto urbano ed agricolo**

1. Le aree pianeggianti di continuità tra contesto urbano e contesto agricolo sono parti di territorio costituite da aree libere contigue spesso in prossimità di un corso d'acqua che realizzano la connessione tra il territorio extraurbano e l'ambiente urbano, concorrendo al riequilibrio dei caratteri di impermeabilizzazione e desertificazione biologica del territorio diffusamente urbanizzato.

2. In questo ambito saranno favoriti gli interventi di manutenzione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione, nonché gli interventi di potenziamento della copertura vegetazionale naturale.

3. Scelta delle specie: dai tre cataloghi.

#### **Art. 4.2.5.12: Ambito V3.3: versanti a nord-est**

1. Nei versanti dei crinali secondari del Genica le condizioni di esposizione a nord-est e l'acclività hanno favorito l'interruzione delle pratiche agricole e la presenza di aree con copertura vegetazionale naturale.

2. Queste aree realizzano la connessione tra il serbatoio di naturalità di carattere locale, crinale del Genica e l'ambiente di fondovalle attraverso la trama dei corridoi ecologici.

3. In questo ambito saranno favoriti gli interventi di manutenzione finalizzati alla protezione ed al consolidamento del suolo, nonché alla tutela e potenziamento della trama dei corridoi ecologici.

4. Nelle aree coltivate e nelle aree di ex coltivo è obbligatoria la manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo, in particolare dei ciglionamenti, mantenendo la pendenza costante del ripiano verso valle e delle linee (canalette, impluvi) di deflusso delle acque meteoriche e le scarpate con copertura erbacea od arbustiva.

Nei casi in cui si manifestano fenomeni di erosione o di instabilità si deve procedere ad interventi sui fronti della scarpata attraverso impianti anche temporanei di specie pioniere tappezzanti, con funzioni di consolidamento.

6. Sui versanti più acclivi e nelle stazioni meno favorevoli, è previsto il rimboschimento con specie autoctone, tenendo comunque conto della minore fertilità del suolo e della maggiore sensibilità al dissesto dei terreni in pendenza. In questi casi si potrà ricorrere all'introduzione di specie rustiche e preparatorie, soprattutto arbustive. Saranno possibili inoltre interventi di arboricoltura da legno con latifoglie pregiate. Eventuali interventi di rimboschimento naturalistico da realizzare sulla falesia del Colle Ardizio dovranno essere preceduti da indagini specialistiche in ragione della particolarità del sito e della forte diffusione attuale di

specie arboree ed arbustive infestanti.

7. Il Piano prevede l'inserimento, prevalentemente lungo i percorsi pedonali e ciclabili, di nuove siepi e nuove fasce boscate, allo scopo di ripristinare una rete di corridoi indispensabile per la corretta fruizione dell'ambiente rurale e per il riequilibrio biologico del territorio.

8. L'impianto di nuovi filari è previsto laddove questi corrono il rischio di estinzione. In questo caso si prevede l'utilizzo esclusivo di specie spontanee dotate di buona rusticità, in aderenza con le caratteristiche ecologiche e fitogeografiche della fascia climatica del territorio comunale e si privilegia una disposizione spaziale che tiene conto della vicinanza, connessione e densità degli elementi per favorire gli scambi tra i vari elementi del paesaggio.

9. Scelta delle specie: dal catalogo della vegetazione potenziale e dal catalogo della tradizione rurale.

#### **Art. 4.2.5.13: Ambito V3.4: fasce di versante**

1. Sono fasce di versante alcune porzioni del versante interno del monte San Bartolo. Queste aree realizzano la connessione tra il serbatoio di naturalità a carattere locale (crinale e falesia del San Bartolo), la riserva di stabilità (terreni coltivati su substrato arenaceo-marnoso) e l'ambiente del fondovalle. All'interno delle fasce di versante la connessione è realizzata dalle fasce boscate e dagli altri elementi diffusi del paesaggio agrario.

2. In questo ambito saranno favoriti gli interventi di manutenzione finalizzati alla difesa del suolo ed al recupero delle aree instabili (versanti, rotture di pendio, impluvi) nonché alla protezione ed all'infittimento della trama di corridoi ecologici.

3. Scelta delle specie: dal catalogo della vegetazione potenziale e della tradizione rurale.

#### **Art. 4.2.5.14: Ambito V3.5: arenile**

1. Fatte salve le disposizioni del PPAR art.32 (litorali marini), si definisce arenile la fascia costiera tra la linea di battigia ed il limite dell'edificato, "affaccio" e connessione dell'ambiente urbano con l'ambiente marino.

2. Quest'area rappresenta un ambito potenziale di riequilibrio del territorio urbano.

3. Saranno in generale favoriti tutti gli interventi tendenti alla mitigazione degli impatti urbani, al disinquinamento dell'acqua e del suolo (ripulitura dell'arenile) ed alla rinaturalizzazione.

4. Tutti gli interventi infrastrutturali previsti sulla fascia costiera dovranno essere compatibili con l'obiettivo del ripopolamento vegetazionale spontaneo della spiaggia.

Sono ammessi interventi di piantumazione di specie pioniere delle sabbie, efficaci nel contrastare l'arretramento del litorale sabbioso.

5. Ove possibile, sarà da favorire la realizzazione, verso l'entroterra, di una prima barriera protettiva, da realizzarsi impiegando arbusti resistenti all'inquinamento da aerosoli marini ed alla salsedine.

6. Scelta delle specie: specie psammofile ed alofile, non indicate nei tre cataloghi.

7. Il Piano individua delle fasce destinate all'insediamento di attrezzature balneari per la fruizione della spiaggia, secondo i criteri forniti all' Art.3.2.3.7 . Per i manufatti e le strutture esistenti non comprese in aree individuate dalla sigla Vs e non rispondenti ai requisiti ed alle prescrizioni indicate dal sub-sistema, il piano prevede di limitare gli interventi consentiti alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 4.2.5.15: Ambito V3.6: varchi marini**

1. Sono varchi marini i punti di confluenza a mare dei due corridoi d'acqua, la foce del Genica e la foce del fosso Sejore.
2. Essi svolgono la funzione attuale o potenziale di "nodo ambientale", garantendo la continuità fisica e la connessione ecologica tra habitat naturali differenti.
3. Il potenziamento dei varchi marini avverrà con la realizzazione di una fascia verde di salvaguardia di spessore pari, ove possibile, ad almeno 10 m. Essa servirà a proteggere l'ambiente interno da possibili interferenze, ed a renderlo favorevole allo scambio biologico ed alla sosta di specie.
4. Gli interventi di ripulitura dell'alveo e delle sponde dovranno avvenire solo per eliminare elementi di ostruzione totale del corso d'acqua. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati con le tecniche proprie della bioingegneria e tesi alla minimizzazione dell'interferenza con i processi biodinamici in atto nei corpi idrici.

#### **Art. 4.2.5.16: Sub-sistema V4: connessioni e capisaldi in contesto urbano**

1. Sono connessioni e caposaldi in contesto urbano i parchi e i giardini di uso pubblico o privato, le aree sportive contraddistinte da caratteri di forte naturalità, alcuni viali e strade alberate che in diversa misura articolano lo spazio edificato della città consolidata.
2. Le aree così individuate sono state riconosciute quali elementi di equilibrio ambientale rispetto all'irraggiamento solare e all'impermeabilizzazione del suolo densamente urbanizzato. Sono aree con funzioni ecologiche limitate, ma caratterizzate da un ruolo e valore paesaggistico irrinunciabili, nei confronti dell'immagine urbana complessiva della città di Pesaro.
3. Nel rispetto delle caratteristiche specifiche, saranno favoriti interventi di recupero e riqualificazione nonché di caratterizzazione e rifunzionalizzazione di quelli maggiormente degradati o in stato di semiabbandono.
4. Scelta delle specie: dal catalogo dello spazio verde urbano.

#### **Art. 4.2.5.17: Sub-sistema V5: riserve di stabilità**

1. Si definiscono riserve di stabilità contesti territoriali differenti per caratteristiche litologiche e clivometriche nei quali prevale l'uso agricolo.
2. Funzione ambientale specifica è il mantenimento delle condizioni di stabilità idrogeologica del suolo.

3. In relazione alle caratteristiche del suolo e del soprassuolo sono regolamentate le tecniche colturali ammissibili, nonché saranno da favorire tutti gli interventi di manutenzione del territorio volti alla difesa del suolo, delle acque e della vegetazione.
4. Scelta delle specie: dal catalogo della vegetazione potenziale e del catalogo della tradizione rurale.

**Art. 4.2.5.18: Ambito V5.1: terreni coltivati su substrato arenaceo-marnoso**

1. I terreni coltivati su substrato arenaceo-marnoso sono individuati dagli affioramenti delle seguenti formazioni geologiche (cfr. Tav.d.5.1: La geolitologia): Depositi sabbiosi in strati spessi o massicci; formazione a colombacci; formazione di S.Donato; formazione gessoso-solfifera; formazione dello Schlier
2. Su tali terreni i dissesti idrogeologici sono da considerare per lo più potenziali in quanto rappresentati da paleofrane stabilizzate e/o quiescenti che possono essere riattivate da interventi di trasformazione del suolo senza attuazione di opere di stabilizzazione dei versanti (cfr. Tav.d.5.4: La geomorfologia).
3. In queste aree sono da favorire gli interventi di mantenimento della copertura vegetale e dell'efficienza della rete di drenaggio superficiale.

**Art. 4.2.5.19: Ambito V5.2: terreni coltivati su substrato argilloso**

1. I terreni coltivati su substrato argilloso sono individuati dagli affioramenti delle seguenti formazioni geologiche (cfr. Tav.d.5.1: La geolitologia): formazione delle argille azzurre e i depositi colluviali
2. Su questi terreni i dissesti idrogeologici sono rappresentati in prevalenza da movimenti gravitativi attivi, quali frane e soliflussi, oltre a fenomeni di erosione areale e incanalata da parte delle acque di scorrimento superficiale (cfr. Tav.d.5.4: La geomorfologia)
3. In queste aree sono da favorire tutti gli interventi relativi alla stabilizzazione del terreno, alla regimazione delle acque superficiali, al riassetto delle pratiche agricole.

**Art. 4.2.5.20: Sub-sistema V6: riserva di permeabilità**

1. Si definisce riserva di permeabilità l'insieme dei terreni su substrato alluvionale caratterizzati da vulnerabilità alta e media della falda idrica sotterranea (cfr. Tav.d.5.9: La pericolosità idrogeologica).
2. Per le loro caratteristiche di permeabilità queste aree rivestono un ruolo importante nella ricarica delle falde sotterranee garantendo un contatto tra le acque di falda e quelle superficiali. Queste caratteristiche impongono un particolare controllo delle acque reflue, dell'utilizzo di pesticidi e fertilizzanti nelle pratiche agricole e, in generale, il corretto trattamento di tutti i liquidi e sostanze tossiche e inquinanti.
3. In generale su queste aree saranno da evitare ulteriori interventi di impermeabilizzazione, l'insediamento di impianti di trattamento



**NOTE**

(\*) Uso ammesso.

**1** Limitatamente alla zona omogenea B

**2** Purchè a contatto diretto con i luoghi centrali L1, L2, L4 e ai sub sistemi della mobilità M2,M3, M4, M5 (in R2 anche in zona omogenea A)

**3** Purchè formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita inferiori a 250 mq

**3b** Limitatamente alla zona omogenea A

**4** Purchè formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita inferiori a 250 mq esclusivamente del settore non alimentare

**5** Limitatamente alle lavorazioni che siano compatibili con la residenza e comunque con esclusione di attività insalubri di prima classe ai sensi del

Decreto del Ministero della Sanità del 5/9/94.

**6** Purchè localizzati ai piani superiori degli edifici.

**6b** Purchè localizzati ai piani superiori degli edifici se ricadenti in zona omogenea A

**7** Con esclusione dell'area posta tra Santa Maria delle Fabreccce e la Capanara in località Torraccia.

**8** Limitatamente al Campo Scolastico per residenze ubane temporanee, collegi, convitti e studentati.

**9** Limitatamente ai circoli privati

**10** Se specificatamente individuati dal Piano.

**11** Se finalizzati al recupero di fabbricati residenziali ricadenti in zona omogenea E.

**13** Fatto salvo quanto prescritto da eventuali P.A. o Piani Particolareggiati.

**14** Solo se previsti da eventuali P.A. o Piani Particolareggiati.

### **Titolo. 4.3: Disciplina delle zone omogenee**

#### **Capo. 4.3.1: Zone A**

##### **Art. 4.3.1.1: Disposizioni generali**

Le zone A corrispondono alle parti della città nelle quali si può ritenere che il processo di costruzione urbana sia sostanzialmente terminato e si sia sedimentato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale all'interno di queste zone sono state utilizzate tecniche costruttive tradizionali. Esse sono soggette quindi prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato, ma continuo adeguamento alle esigenze dei nuovi abitanti e delle loro attività. Questi interventi debbono tenere conto del valore tecnico, funzionale, artistico e simbolico di ciascun manufatto e dell'intero contesto e con esso confrontarsi. I Centri Storici Minori di Novilara, Candelara, Ginestreto, Pozzo Alto, Santa Marina Alta, Fiorenzuola di Focara e Casteldimezzo hanno valenza di "Borghi Rurali".

##### **Art. 4.3.1.2: Interventi consentiti e vietati**

Nelle zone A sono previsti gli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di tab.1.

Ai sensi della Legge 457 del 05.08.1978 le zone A sono considerate zone di recupero.

#### **Capo. 4.3.2: Zone B**

##### **Art. 4.3.2.1: Disposizioni generali**

Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.

##### **Art. 4.3.2.2: Interventi consentiti e vietati**

Nelle zone B sono previsti interventi gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di tab 2.

Ai sensi della Legge 457 del 05.08.1978 le zone B sono considerate zone di recupero.

### **Capo. 4.3.3: Zone C**

#### **Art. 4.3.3.1: Disposizioni generali**

Le zone C corrispondono alle parti di città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal Piano.

#### **Art. 4.3.3.2: Interventi consentiti e vietati**

Nelle zone C sono previsti gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di Tab.3.

### **Capo. 4.3.4: Zone D**

#### **Art. 4.3.4.1: Disposizioni generali**

Le zone D corrispondono alle parti di città e di territorio, esistenti o di nuova costruzione, che il Piano destina prevalentemente e secondo quanto previsto dalla Disciplina dei Sistemi, alle attività produttive.

#### **Art. 4.3.4.2: Interventi consentiti e vietati**

Nelle zone D sono previsti gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione, secondo gli indici di Tab.4.

### **Capo. 4.3.5: Zone E**

#### **Art. 4.3.5.1: Disposizioni generali**

Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole.

#### **Art. 4.3.5.2: Interventi consentiti e vietati**

1. Nelle zone E sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di ristrutturazione o di nuova edificazione, in conformità con le Leggi vigenti ed alle specifiche che seguono qualora più restrittive.



All'interno delle zone E vige il divieto di aperture di nuove cave, salvo quelle previste dai piani regionali o sub-regionali, e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate.

Relativamente al potenziamento e/o nuovo impianto della vegetazione di cui agli Art.3.1.6.2 , Art.3.1.6.4 , Art.3.1.6.8 e 3.1.6.10, l'amministrazione comunale definirà modalità di promozione e sostegno agli interventi privati.

La sotto-articolazione delle zone E, ferme restando le prescrizioni dell'art.31 del PPAR, ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi connessi alle attività agricole. In relazione alle situazioni di rischio e alle condizioni di vulnerabilità della falda sintetizzate nell'Art.2.1.1.1 Tav. d6.6 Classi di rischio legate all'uso del suolo, si definisce la seguente articolazione:

E1: zone di salvaguardia idrologica intensiva.

Oltre alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle zone E, nelle zone E1 dovranno essere preferite pratiche agricole biologiche, con limitazioni di impiego di concimi chimici e diserbanti.

E1.a: zone di salvaguardia idrologica intensiva a inedificabilità assoluta  
Oltre ed in parziale deroga alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle zone E1 nelle zone E1.a si prescrive:

- il divieto di qualsiasi tipo di ampliamento o nuova edificazione;
- il divieto di nuove attività estrattive.

All'interno di queste zone sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili.

E2: zone di salvaguardia idrologica estensiva.

Oltre alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle zone E, nelle zone E2 si prescrive il ricorso preferenziale a pratiche agricole biologiche, con limitazione di impiego di concimi chimici e diserbanti.

E2.a: zone di salvaguardia idrologica estensiva a inedificabilità assoluta  
Oltre, ed in parziale deroga alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle zone E2, nelle zone E2.a si prescrivono :

- il divieto di interventi di ampliamento o nuova edificazione;
- il divieto di nuove attività estrattive.

All'interno di queste zone sono consentite pratiche agricole in conformità a quanto prescritto per le zone E2 ed interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili.

E3: zone di salvaguardia idrogeologica intensiva.

Oltre, ed in parziale deroga alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle zone E, nelle zone E3 si prescrive:

- il divieto dell'aratura a profondità superiore a 50 cm;
- il divieto di impianto di nuove colture con metodi di lavorazione a rittochino senza l'adozione di adeguate sistemazioni idrauliche per la regimazione delle acque di scorrimento superficiale poste a monte dei terreni interessati da tali lavorazioni;
- il divieto di abbandono delle pratiche di manutenzione della rete di smaltimento delle acque meteoriche nel caso di cessazione delle attività agricole;
- il divieto di nuove edificazioni;
- l'obbligo di predisporre nelle aree già soggette alle lavorazioni a rittochino a monte delle stesse adeguate sistemazioni idrauliche per la regimazione delle acque di scorrimento superficiale.

All'interno di queste zone sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti su terreni con pendenza inferiore al 30% ed in

conformità alle direttive regionali vigenti.

E3a: zone di salvaguardia idrogeologica intensiva a inedificabilità assoluta.

Oltre alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle zone E3, nelle zone E3a si prescrive il divieto assoluto di interventi di ampliamento o nuova edificazione ed il divieto di nuove attività estrattive. All'interno di queste zone sono consentiti solo interventi di recupero ambientale nonché la realizzazione di serre realizzate con strutture leggere previa presentazione di specifica relazione geologico-geotecnica a supporto della fattibilità dell'installazione di detti manufatti.

E4: zone di salvaguardia idrogeologica estensiva.

Oltre alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle zone E, nelle zone E4 si prescrive il divieto della pratica del rittochino.

E5: zone di tutela paesistica.

Oltre, ed in parziale deroga alle norme relative agli interventi consentiti e vietati nelle zone E, nelle zone E5:

- è vietato realizzare costruzioni per allevamenti zootecnici e costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;

- è vietata qualsiasi modificazione del suolo dovuta a realizzazione di sbancamenti e rinterri per il miglioramento fondiario, di laghetti e bacini artificiali, di variazioni delle sistemazioni idrauliche.

In queste zone la richiesta di concessione per gli interventi ammessi è comunque subordinata alla presentazione preliminare di un piano di inserimento ambientale e paesistico, volto al controllo degli effetti indotti dalle nuove realizzazioni.

2. Parametri e prescrizioni urbanistico edilizie per la realizzazione delle nuove costruzioni ammesse nelle zone agricole:

a. Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola.

lotto minimo d'intervento : ha 2.

$S_n : (S_f + 400000) / 2000$ .

volume massimo : 1000 mc. (comprensivi dei fabbricati accessori se previsti in aderenza).

altezza massima : 7.50 m. (misurata a valle per i terreni in declivio).

distanza dai confini : 20 m.

b. Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per il bestiame.

lotto minimo d'intervento : ha 2.

$S_c$  : massimo 200 mq. (salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale).

volume massimo : 0.03 mc/mq. (nel caso di edifici separati dall'abitazione).

altezza massima : 4.50 m. e 5.50 m. misurata a valle per i terreni in declivio, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche.

distanza dai fabbricati adibiti ad abitazione : 10 m.

distanza dai confini : 5 m.

c. Allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumolo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica

lotto minimo d'intervento : ha 15.



- Sc : Sf x 0,030 mq/mq.  
altezza massima : 4.50 m. ( misurata a valle per i terreni in declivio).  
distanza dai confini : 40 m.  
distanza dai fabbricati residenziali fuori dal complesso aziendale : 100 m.  
distanza dal perimetro dei centri abitati : 500 m., estesa a 1000 m. per gli allevamenti dei suini.
- d. Lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione locale.  
lotto minimo d'intervento : ha 2.  
Sn : Sf x 0,20 mq/mq  
volume massimo : 1 mc/mq.  
distanza dai confini : 20 m.  
distanza dai fabbricati residenziali ricadenti nel complesso aziendale : 10 m.  
distanza dal perimetro dei centri abitati : 100 m.
- e. Attrezzature per serre con coperture stagionali e stabili:  
Nelle zone "E", "E4" e "E5":  
lotto minimo d'intervento ha 2  
volume massimo : 0.5 mc/mq. (limitatamente alle serre con copertura stabile)  
Nelle zone "E1", "E1a", "E2", "E2a", "E3", "E3a":  
lotto minimo d'intervento ha 5  
volume massimo : 800 mc (limitatamente alle serre in strutture leggere)  
distanza dai confini : 5 m.  
distanza dai fabbricati residenziali ricadenti nel complesso aziendale : 5 m.  
distanza dai fabbricati residenziali esterni al complesso aziendale : 10 m.
- f. Attrezzature per attività florovivaistiche:  
attività consentita nelle aree specificatamente individuate nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"  
volume massimo : 0.5 mc/mq. (di cui il 90% destinato a serre)  
distanza dai confini : 5 m.  
distanza dai fabbricati residenziali ricadenti nel complesso aziendale : 5 m.  
distanza dai fabbricati residenziali esistenti esterni al complesso aziendale : 10 m.
- g. E' ammessa la realizzazione di locali interrati esclusivamente al di sotto dell'area di sedime di fabbricati esistenti, a condizione che nel caso di fabbricati/manufatti accessori detti piani siano esclusivamente accessibili dall'interno. Al di fuori dell'area di sedime dei fabbricati principali è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate esclusivamente in applicazione dell'art. 9 L.122/89, a condizione che la superficie accessoria sia comunque inferiore a 1mq. ogni 10 mc. di volume afferente alla sola superficie lorda.

## Capo. 4.3.6: Zone F

### Art. 4.3.6.1: Disposizioni generali

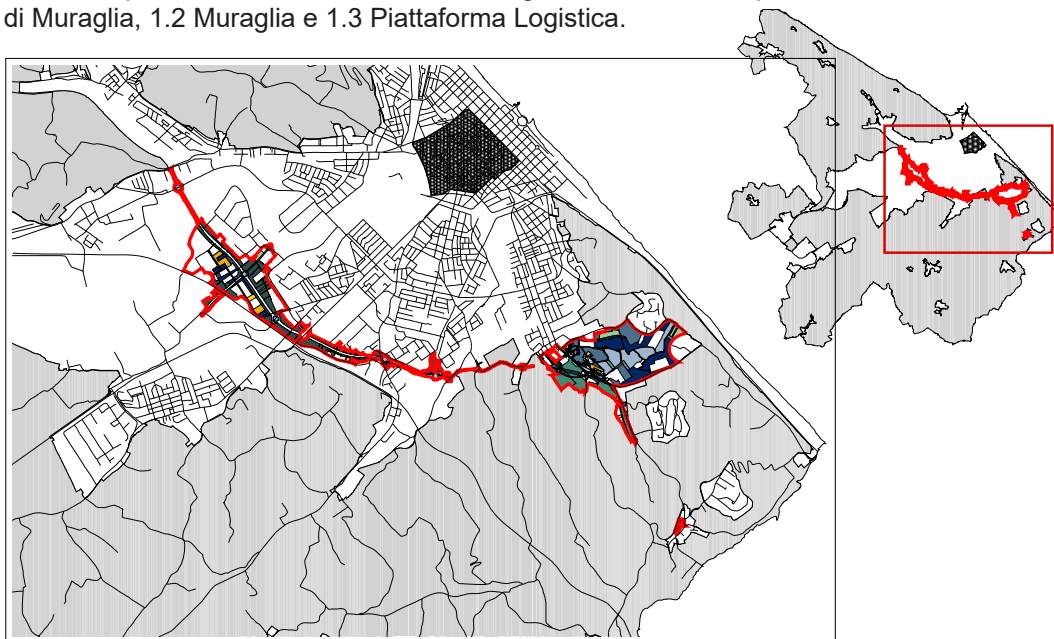
1. Le zone F corrispondono alle parti di città e di territorio che il Piano riserva per attrezzature urbane.
2. Le aree appartenenti al patrimonio indisponibile del demanio ricadenti all'interno delle zone F non sono soggette ad esproprio, secondo quanto disposto dall' art.828 del Codice civile.
3. Gli interventi che prevedono la realizzazione dei Servizi e delle attrezzature (S) possono essere attuati anche per iniziativa privata previa convenzione che disciplina gli usi ammessi in relazione alle prescrizioni generali e particolari del P.R.G.

### Art. 4.3.6.2: Interventi consentiti e vietati

Nelle zone F sono previsti gli interventi specificatamente previsti dai Progetti Norma e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di nuova edificazione secondo gli indici di tab. 5

## Capo. 4.4.1: Schema Direttore: L'interquartieri (SD1)

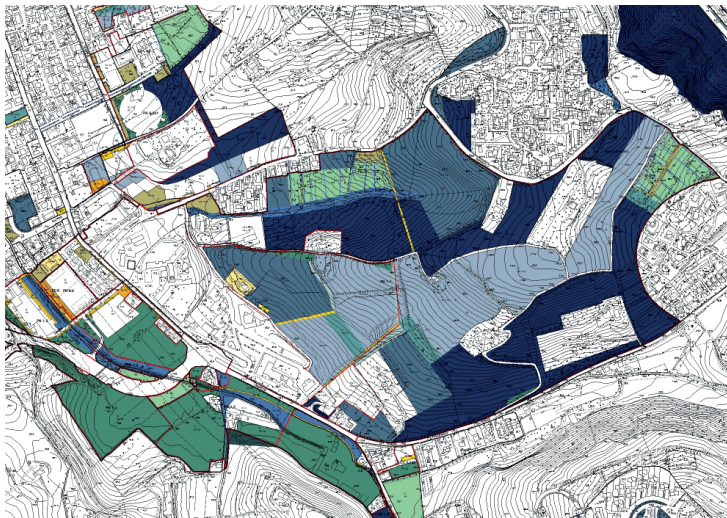
Lo schema direttore prevede la realizzazione di un'infrastruttura stradale del distretto che attraversa il territorio pesarese e svolge la funzione di collegamento tra i quartieri e riconnette la SS16 a nord (Santa Maria delle Fabbreccce) con il bivio di Trebbiantico a Sud, innestandosi sulla strada Ardizio e recuperando in parte tratti di viabilità esistenti. La nuova viabilità collega importanti attrezzature urbane come l'Ospedale di Muraglia, la Piattaforma Logistica e il depuratore di Borgheria. Sono compresi nello schema direttore i Progetti Norma: 1.1 Ospedale di Muraglia, 1.2 Muraglia e 1.3 Piattaforma Logistica.



**Art. 4.4.1.1: Progetto Norma 1.1 - Area ospedaliera di Muraglia\* \*\* \*\*\* \*\*\*\***

1. Obiettivo del progetto norma è il potenziamento dell'attuale nucleo ospedaliero di Muraglia. Si prevede quindi la possibilità di realizzazione di una nuova struttura ospedaliera a Muraglia con il trasferimento nella stessa di tutte le principali funzioni sanitarie afferenti al costituendo ospedale unico Pesaro - Fano.

Il progetto norma inserisce quindi l'area ospedaliera in una vasta area localizzata in una posizione di pregio e ambientalmente piacevole, da destinare alla realizzazione di un grande parco urbano, ai cui margini e sulle aree già in parte occupate da diversi padiglioni ospedalieri, è possibile completare i servizi ospedalieri progettati per il lungo termine, anche mediante parziale demolizione dell'esistente e costruzione di nuovi padiglioni.



2. Unità d'intervento: il progetto prevede tre unità minime d'intervento. U.M.I. 1.1.1: coincidente con le proprietà dell'Azienda Ospedaliera ed in parte del Comune di Pesaro, è riferita agli interventi edilizi ospedalieri previsti per la struttura ospedaliera "Marche Nord" (comparto UMI 1.1.1.a) e alla realizzazione di una prima parte del parco urbano con inclusa la casa colonica da adibire a servizi (comparto UMI 1.1.1.b). La seconda U.M.I. 1.1.2 riguarda la realizzazione della parte restante del parco pubblico previsto dal progetto norma con il mantenimento degli edifici esistenti oggetto di ristrutturazione edilizia. La terza U.M.I. 1.1.3 riguarda la realizzazione di un complesso edilizio, comprensivo delle necessarie attrezzature di servizio, per i familiari dei ricoverati presso il Centro di Ematologia dell'Ospedale di Pesaro. Alla U.M.I. è attribuito lo specifico indice nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

3. Criteri d'intervento:

a. Gli interventi edilizi e il suolo dovranno appoggiarsi al pendio della collina seguendo il più possibile il profilo naturale; le diverse parti appoggeranno sul terreno a quote diverse garantendo il collegamento reciproco orizzontale.

b. Il rapporto con lo spazio aperto dovrà essere articolato in spazi opportunamente sistemati.

c. I parcheggi a raso dovranno essere realizzati su differenti quote in modo da incidere il meno possibile il profilo altimetrico del terreno e dovranno essere opportunamente alberati.

4. Per la UMI 1.1.1 valgono le seguenti indicazioni:

- all'interno della superficie fondiaria potranno essere anche realizzati: parcheggi a raso, parcheggi multipiano, aree verdi attrezzate, viabilità interna, spazi tecnici;
- eventuali modifiche alla viabilità esistente (via Lombroso e via Barsanti) potranno coinvolgere anche aree indicate come superficie fondiaria (F L3 Sh);
- ferma restando la destinazione d'uso principale Sh, la definizione delle specifiche destinazioni delle aree accessorie è demandata alla fase progettuale;

- l'altezza massima fuori terra è fissata pari a 50 m, mentre il numero massimo di piani è libero entro tale limite;
- le previsioni per l'area compresa nella U.M.I. 1.1.1 (servizi sanitari, ospedalieri e parco) sono articolate in due comparti attuativi (comparto 1.1.1.a e 1.1.1.b), con modalità di attuazione tramite intervento diretto;
- all'interno dei comparti UMI 1.1.1.a e UMI 1.1.1.b si deroga dalle disposizioni dell'art. 2.2.1.15 in merito all'obbligo di intervento unitario e l'attuazione può essere realizzata anche per singole porzioni delle UMI.
- Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni impartite dagli Enti istituzionali competenti nell'ambito della conferenza di servizi del 13.03.2019 e riportate nell'Allegato F alle presenti NTA.

Superficie Territoriale = Mq. 634.012

U.M.I. 1.1.1 = Mq. 172.049

U.M.I. 1.1.1.a = Mq. 89.829

U.M.I. 1.1.1.b = Mq. 82.220

U.M.I. 1.1.2 = Mq. 450'378

U.M.I. 1.1.3 = Mq. 11'585

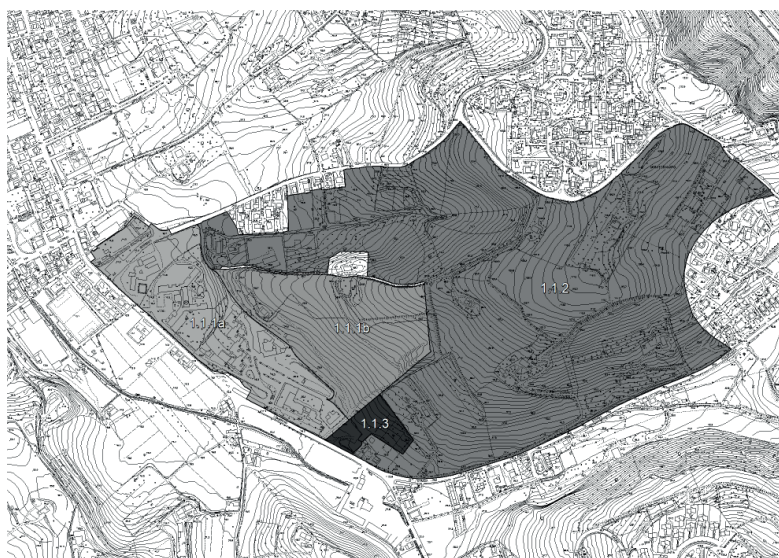
Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 1.1.1 = Intervento Diretto

U.M.I. 1.1.2 = Intervento Diretto

U.M.I. 1.1.3 = Intervento Diretto

U.M.I.		ri / Ne Sh	Sc	Vp	H max
		(SL+SA)			fuori terra
		mq	mq	mq	m
	<b>1.1.1.a</b>	<b>250.000</b>	<b>30.000</b>		<b>50</b>
<b>1.1.1</b>	<b>1.1.1.b</b>	<b>mq esistenti</b>		<b>70.878</b>	
<b>1.1.2</b>				<b>361.403</b>	



\* Testo modificato con Delibera C.C. 23/2014

\*\*DM-2919-22032017

\*\*\*Delibera C.C. 120/2019

\*\*\*\*Delibera C.C. 13/2024

#### Art. 4.4.1.2: Progetto Norma 1.2 - Muraglia\* \*\*

1. Obiettivo del progetto norma e' la riqualificazione di un'ampia area del quartiere di Muraglia interessata dalla presenza di edifici industriali e depositi di materiali per l'edilizia, che costituiscono attivita' incongrue data anche la vicinanza dell'ospedale di Muraglia. Il progetto prevede anche la sistemazione della frazione di Trebbiantico. Nell'ambito del PN 1.2 è prevista la realizzazione di una nuova viabilità a completamento dell'interquartieri con accesso all'area ospedaliera da una rotatoria. Questa soluzione permette di liberare dal traffico la Via Flaminia riconducendola ad una strada urbana. Nello stesso PN 1.2 è altresì prevista la realizzazione di un parco lungo il Torrente Genica a complemento di quello dell'ospedale in modo da costituire un unico sistema.



2. Unita' d'intervento:

il progetto prevede cinque unita' d'intervento, U.M.I. 1.2.1., 1.2.2., 1.2.3., 1.2.5., e 1.2.7.

3. Criteri d'intervento:

U.M.I. 1.2.1.: Il progetto prevede la riqualificazione di un'area in prossimita' del campo sportivo di Muraglia, interessata dalla presenza di un edificio industriale e di alcuni rottamatori. Il progetto prevede una nuova edificazione residenziale in luogo dell'attuale edificio industriale con il prolungamento della viabilita' esistente sulla quale si attestano i parcheggi pubblici ed i percorsi ciclo-pedonali, la realizzazione di una fascia di verde pubblico a protezione del tratto di torrente Genica interessato dalla U.M.I., l'arretramento dei nuovi edifici di progetto, rispetto alla situazione attuale, dal corso d'acqua con un conseguente notevole miglioramento della situazione ambientale del luogo.

L'accesso principale all'area avverra' dalla nuova strada Interquartieri, in particolare da una rotatoria posta in prossimita' del tratto in galleria. Il Piano Particolareggiato dovra' prestare particolare cura alla progettazione della rinaturalizzazione del torrente Genica e delle aree adibite a verde pubblico. L'area e' in parte interessata dal bacino di espansione del Torrente Genica, previsto ai sensi della Legge 267/98 relativa al piano straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio idrogeologico piu' alto cosi', come confermato dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (Delibera di Giunta Regionale n. 873 del 17 giugno 2003). In relazione a detta previsione si prescrive che l'attivazione del comparto edificatorio potra' avvenire solo dopo la realizzazione del bacino di espansione del Torrente Genica e della realizzazione della nuova viabilita' di collegamento con la Interquartieri.

U.M.I. 1.2.2.: Il progetto prevede l'espansione dell'abitato residenziale

\* Testo modificato con Delibera C.C. 124/2009  
\*\*DM-2919-22032017

di via Lombroso, la realizzazione di un'ampia area di protezione naturalistica del torrente Genica, quale parte della cassa di espansione del Torrente Genica ai sensi della Legge 267/98 relativa al piano straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio idrogeologico piu' alto, così come confermato dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (Delibera di Giunta Regionale n. 873 del 17 giugno 2003). L'accesso al comparto edificatorio avverrà dalla nuova strada Interquartieri ed in particolare da una rotatoria posta in prossimità del tratto in galleria. Sulla viabilità di servizio al comparto edificatorio si attestano i parcheggi pubblici ed i percorsi ciclo-pedonali. Il Piano Particolareggiato dovrà prestare particolare cura alla progettazione della rinaturalizzazione del Torrente Genica e delle aree adibite a verde pubblico. Si prescrive che l'attivazione del comparto edificatorio potrà avvenire solo dopo la realizzazione del bacino di espansione del Torrente Genica e della realizzazione della nuova viabilità di collegamento con la Interquartieri, condizione essenziale per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal piano.

U.M.I. 1.2.3.: Il progetto prevede la realizzazione di un'area a parco pubblico a complemento del parco pubblico dell'Ospedale di Muraglia, anche quale ambito di rinaturalizzazione del Torrente Genica e quale cassa di espansione dello stesso Torrente Genica ai sensi della Legge 267/98 diretta a rimuovere le situazioni a rischio idrogeologico piu' alto, così come confermato dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (Delibera di Giunta Regionale n. 873 del 17 giugno 2003). L'Unità Minima di Intervento è interessata dalla realizzazione del tratto terminale della Interquartieri e la realizzazione di una rotatoria posta all'ingresso dell'Ospedale di Muraglia, per consentire la deviazione del traffico, anche pesante, dai quartieri di Muraglia e Montegrano.

U.M.I. 1.2.5.: Il progetto prevede la riqualificazione e la trasformazione di aree poste lungo la Strada dei Colli per Trebbiantico, sulle quali insistono fabbricati industriali e depositi di materiali per l'edilizia, attività sicuramente incongrue per la loro localizzazione. Il progetto prevede l'arretramento, rispetto alla situazione attuale, dei nuovi fabbricati di progetto, utilizzando gli accessi esistenti e liberando una fascia a protezione del corso d'acqua. La soluzione progettuale proposta tende a migliorare la situazione presente consentendo un recupero ambientale delle aree interessate e rendendo compatibili gli interventi e le destinazioni d'uso proposte

(artigianato compatibile e residenza) con il territorio circostante. Alla U.M.I. 1.2.5. è attribuito lo specifico indice nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

U.M.I. 1.2.7.: Il progetto prevede la riqualificazione di parte del nucleo storico di Trebbiantico, prevedendo un minimo incremento edificatorio con fabbricati ad un piano, destinati all'uso residenziale e commerciale, il ripristino dei percorsi pedonali con il nucleo storico, la realizzazione di un sistema costituito da percorsi pedonali, piazza e verde pubblico che si allaccia con il campo sportivo, di cui si prevede l'ampliamento a completamento della frazione di Trebbiantico. Al di sotto degli edifici di progetto e della nuova piazza è possibile realizzare dei garage o parcheggi ad uso pubblico a servizio dell'intera frazione. Lungo la banda verde della circonvallazione potranno essere realizzati dei parcheggi. Il progetto esecutivo degli interventi proposti dovrà prestare particolare attenzione all'impatto visivo degli interventi, cercando nel contempo di limitare gli sbancamenti del terreno. L'indice è attribuito in maniera

puntuale nella Tavola “Usi del suolo e modalita’ d’intervento”.

Superficie Territoriale = Mq. 173’819

U.M.I. 1.2.1 = Mq. 51’392

U.M.I. 1.2.2 = Mq. 28’749

U.M.I. 1.2.3 = Mq. 47’526

U.M.I. 1.2.5 = Mq. 36’770

U.M.I. 1.2.7 = Mq. 9’382

Attuazione del Progetto Norma:

U.M.I. 1.2.1 = Piano Particolareggiato

U.M.I. 1.2.2 = Piano Particolareggiato

U.M.I. 1.2.3 = Intervento Diretto

U.M.I. 1.2.5 = Intervento Diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 1.2.7 = Intervento Diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I.	Vg	Vp	Pp	Pz	Ne Residenza
	mq	mq	mq	mq	Sn mq
1.2.1	39’678		933	1’967	7’700
1.2.2	19’359		924	787	6’386
1.2.3		36’744		540	



**Art. 4.4.1.3: Progetto Norma 1.3 - Piattaforma logistica\* \*\***

1. Obiettivo del progetto norma e' dotare la citta' di una piattaforma logistica, un'area a servizio degli autotrasportatori, in posizione baricentrica rispetto al sistema principale della mobilita' ed alle piu' importanti aree produttive, ove possono essere ubicati spazi di parcheggio degli automezzi, magazzini ed uffici di programmazione dell'autotrasporto e attivita' ricettive. Una piattaforma logistica e' un punto ad alta tecnologia dal quale i servizi di autotrasporto vengono programmati e con il quale i mezzi di trasporto in circolazione restano in costante contatto. La piattaforma logistica è collocata sulla direttrice della nuovissima Montelabbatese e dell'Interquartieri e quindi in grado di intercettare immediatamente i flussi di traffico sia di attraversamento della città sia di penetrazione alla città.

2. Unita' d'intervento: il progetto prevede due unita' d'intervento, U.M.I. 1.3.1. e 1.3.4..

3. Criteri d'intervento:

U.M.I. 1.3.1., 1.3.4.: Il progetto prevede di organizzare le aree di sosta e di servizio in una vasta area. I parcheggi sono disposti lungo la strada di servizio della piattaforma, ove sono collocati anche i servizi. Il progetto prevede la realizzazione di fasce di verde pubblico a protezione sia dell'interquartieri che dell'autostrada e l'organizzazione interna dei servizi della piattaforma logistica. La UMI 1.3.4 è attuabile tramite concessione convenzionata con specifici indici e destinazioni d'uso individuate nella Tavola "Usi del suolo e modalita' d'intervento". La UMI 1.3.1 è attuabile solo dopo la realizzazione del nuovo tratto dell'Interquartieri e della nuovissima montelabbatese. La localizzazione degli edifici dovrà rispettare la fascia di rispetto dell'impianto di depurazione esistente (100 ml.) il Piano Attuativo dovrà prevedere misure di protezione dell'inquinamento acustico.

U.M.I. 1.3.1 = Mq. 268'913

U.M.I. 1.3.4 = Mq. 4'806

U.M.I. PORU ambito 04 St= 43891

Attuazione del Progetto Norma:

U.M.I. 1.3.1 = Piano Particolareggiato

U.M.I. 1.3.4 = Intervento Diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. PORU ambito 04 = Piano Attuativo

	Vg	Pp	Pz	Ne Mi	Ne Mc	Ne T	Ne Tr	Ne Trh
<b>U.M.I.</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>	<b>Sn mq</b>	<b>mq</b>	<b>Sn mq</b>	<b>Sn mq</b>	<b>Sn mq</b>
<b>1.3.1</b>	<b>146'748</b>	<b>34'211</b>	<b>198</b>	<b>19'498</b>	<b>5'972</b>	<b>4'387</b>	<b>5'264</b>	<b>4'874</b>

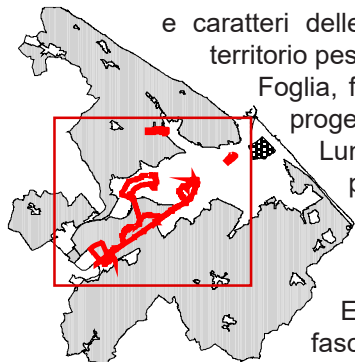
\* Testo modificato con Delibera C.C. 046/2015

\*\*Testo modificato con Delibera C.C.032/2021



#### Capo. 4.4.2: Schema Direttore: La nuovissima Montelabbatese e le aree produttive (SD2).

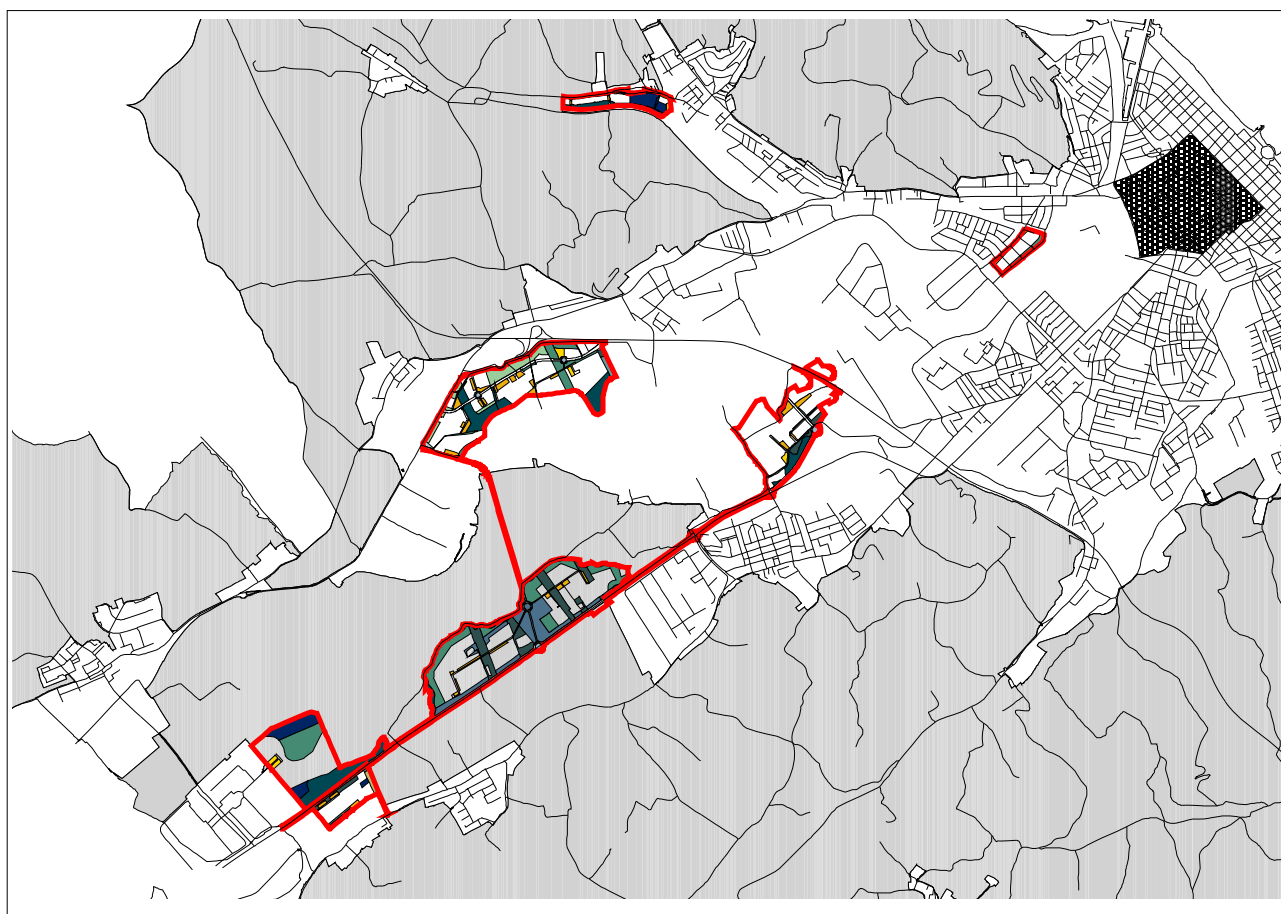
Obiettivo dello schema direttore e' definire, ubicazioni, dimensioni e caratteri delle espansioni delle aree produttive nel territorio pesarese e principalmente lungo la valle del Foglia, fissando i criteri da osservare nella loro progettazione e realizzazione.



Lungo la nuovissima Montelabbatese le aree produttive sono collegate alle maggiori infrastrutture per lo svolgimento dell'attivit  produttiva: piattaforma logistica, poste, ASPES.

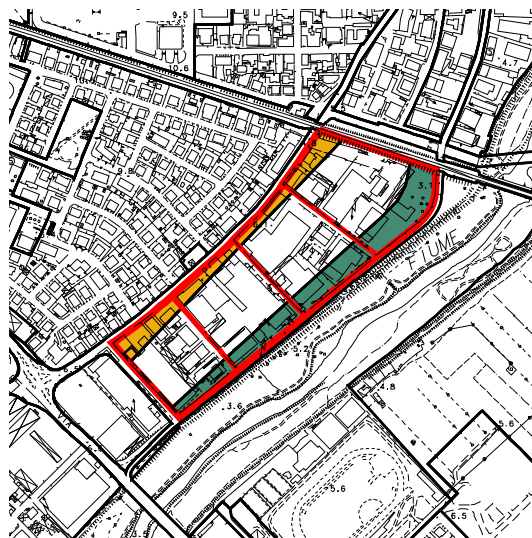
Entro ciascuna area sono previste ampie fasce di verde pubblico a mitigazione degli effetti indotti sull'ambiente dalla viabilit  e dai nuovi insediamenti previsti.

Fanno parte dello schema direttore n.2 i progetti norma: 2.1 Tombaccia, 2.2. Area produttiva lungo la Montelabbatese, 2.3 Chiusa di Ginestreto, 2.4 Fornace Mancini, 2.5 San Lorenzino.



#### Art. 4.4.2.1: Progetto Norma 2.1 - Tombaccia

1. Obiettivo del progetto norma e' la riqualificazione e la razionalizzazione di un'area a destinazione mista produttivo-terziario-residenza posta dopo Largo Ascoli Piceno, compresa tra le vie Milano e Gradara. Il progetto norma prevede la trasformazione degli edifici esistenti prevedendo una fascia di verde tra la via Gradara e le nuove costruzioni, mentre sul lato via Milano sono previsti nuovi parcheggi pubblici a servizio dei nuovi insediamenti. All'interno delle Unita' Minime di Intervento e' prevista la realizzazione dei nuovi edifici secondo criteri piu' razionali e usi compatibili con il luogo, in considerazione delle previsioni edificatorie su Largo Ascoli Piceno, l'area del Caprilino e l'area industriale della Tombaccia.



2. Unita' d'intervento: il progetto prevede quattro unita' d'intervento, U.M.I. 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.4.

3. Criteri d'intervento:

U.M.I. 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.4.: Il progetto prevede la realizzazione di quattro Unita' Minime di Intervento da assoggettare a Piano Particolareggiato con indici specifici e destinazioni d'uso individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalita' d'intervento".

Superficie Territoriale = Mq. 63769

U.M.I. 2.1.1. = Mq. 13'063

U.M.I. 2.1.2. = Mq. 15'077

U.M.I. 2.1.3. = Mq. 16'145

U.M.I. 2.1.4. = Mq. 19'482

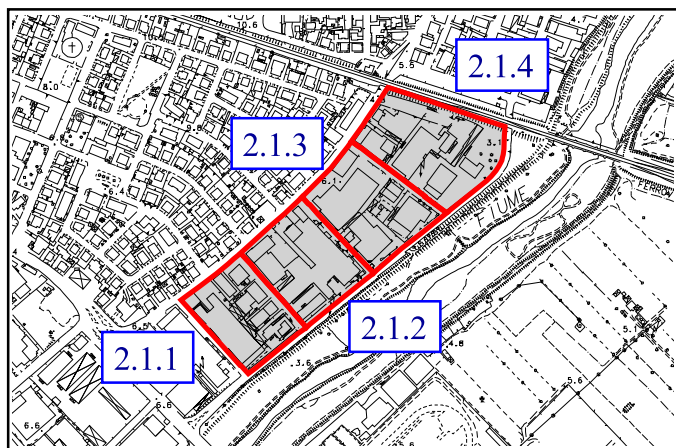
Attuazione del Progetto Norma:

U.M.I. 2.1.1. = Piano Particolareggiato

U.M.I. 2.1.2. = Piano Particolareggiato

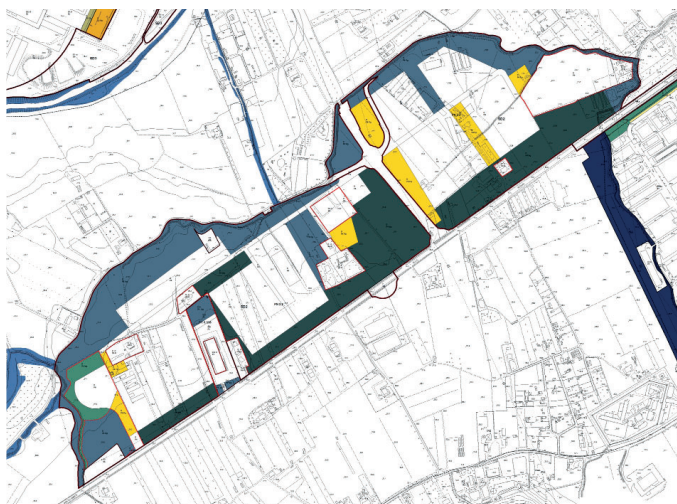
U.M.I. 2.1.3. = Piano Particolareggiato

U.M.I. 2.1.4. = Piano Particolareggiato



**Art. 4.4.2.2: Progetto Norma 2.2 - Area produttiva lungo la Montelabbatese.\* \*\* \*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\***

1. Obiettivo del progetto è la riorganizzazione di una area in parte occupata da diversi insediamenti sparsi e non pianificati e destinati a produzioni diversificate. Nell'area sono localizzati alcuni depositi a cielo aperto. L'area è accessibile mediante una rotatoria ed è collegata alla strada provinciale con la bretella che, attraversando la piana del Foglia, si connette con l'Urbinate all'altezza di Selva Grossa in cui è in corso di attuazione un altro dei grandi insediamenti produttivi, rappresentando in tal modo un asse di collegamento trasversale di notevole importanza in quanto consentirebbe l'accesso al casello autostradale bypassando gli assi urbani.



Il progetto è articolato in due grandi aree a monte e a valle della bretella e servite da un asse di distribuzione parallelo alla Montelabbatese. Gli interventi edilizi sono alternati a fasce di verde. Il canale Albani viene protetto da una fascia di tutela di spessore variabile a compensazione dell'impatto ambientale; allo stesso modo viene prevista una cortina verde a ridosso della Montelabbatese. Due grandi fasce di verde separano la bretella costituendo in tal modo anche il possibile canale per il passaggio della deviazione dell'autostrada secondo le indicazioni del PTC della Provincia di Pesaro e Urbino. Si prescrive che l'attuazione degli interventi edilizi previsti potrà avvenire solo dopo la realizzazione della bretella di collegamento fra la Montelabbatese e la SS. 423 Urbinate. Non sono ammesse industrie che rientrano nelle categorie della Legge "Seveso".

2. Unità d'intervento: il progetto prevede due unità di intervento, U.M.I. 2.2.1 e U.M.I. 2.2.2 eventualmente suddivisibile in più comparti a seguito di Piano Particolareggiato e/o Piano degli Insediamenti Produttivi. In fase di redazione del Piano Attuativo le destinazioni residenziali e produttive dovranno essere opportunamente separate nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla Azienda Sanitaria Locale n. 1. e le superfici residenziali previste potranno essere destinate ad attività produttive.

\* Testo modificato con Delibera C.C. 12/2013

\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 46/2015

\*\*\*DM-2919-22032017

\*\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 96/2021

\*\*\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 132024

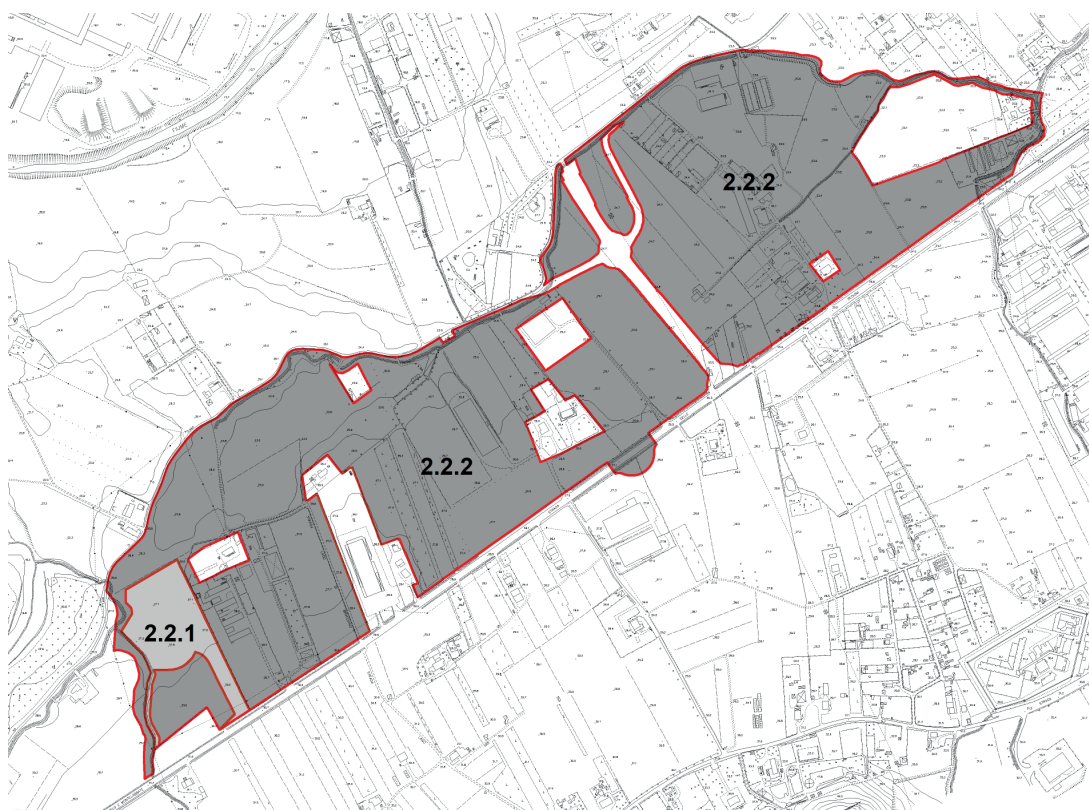
SuperficieT eritoriale = Mq. 638'460

U.M.I. 2.2.1. = Mq. 26'000

U.M.I. 2.2.2. = Mq. 612'460

Attuazione del Progetto Norma: Piano Particolareggiato e/o Piano degli Insempiamenti produttivi.

U.M.I.	Vg	Pp	Ne Industriale	Ne Residenza/ Industriale
	mq	mq	Sn mq	Sn mq
2.2.1	10'636	3'539	7'521	512
2.2.2	296'420	35'547	177'162	12'056

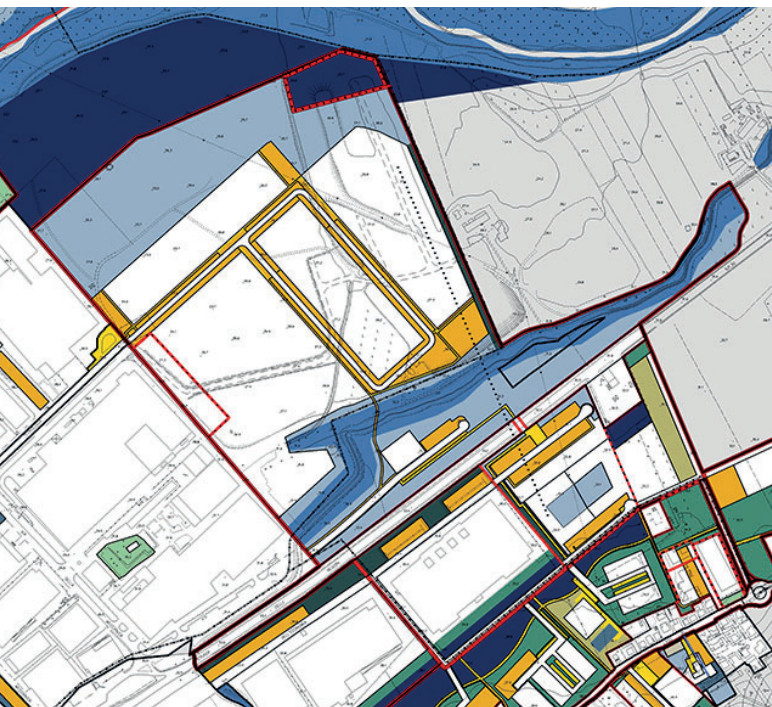


**Art. 4.4.2.3: Progetto Norma 2.3 - Chiusa di Ginestreto\* \*\***

1. Obiettivo del progetto norma e' il completamento della struttura produttiva esistente in localita' Chiusa di Ginestreto e Villa Ceccolini.

2. Unita' d'intervento: il progetto prevede tre unita' d'intervento, U.M.I. 2.3.1., U.M.I. 2.3.2., U.M.I. 2.3.3..

3. Criteri d'intervento: Il progetto norma prevede la realizzazione di due nuove aree separate dalla Montelabbatese e da una fascia ripariale a protezione del canale Vallato, di cui una a completamento di Villa Ceccolini e l'altra in estensione dalla Chiusa Vecchia. U.M.I. 2.3.1: Il progetto prevede la realizzazione di una nuova edificazione ad uso terziario nell'area dietro il distributore



esistente. Gli indici edificatori e le destinazioni d'uso sono direttamente indicati nelle tavv. "Usi del suolo e modalita' di attuazione".

U.M.I. 2.3.2: Il progetto conferma le previsioni della variante al PRG vigente e modifica al PRG/98, gia' approvata dagli organi istituzionali competenti e relativa ad una nuova area produttiva.

U.M.I. 2.3.3: Il progetto prevede la suddivisione della UMI in comparti autonomi. I subcomparti a nord della Montelabbatese prevedono l'espansione della zona industriale della Chiusa di Ginestreto, caratterizzati dalla prevalente destinazione industriale/artigianale secondo le destinazioni d'uso previste dal subsistema P1. Tale subsistema permette la realizzazione di un massimo del 20% della Superficie netta a destinazione terziaria - il progetto di questi comparti prevede l'esclusione degli esercizi di vicinato e delle medie strutture. La nuova previsione insediativa accede dalla viabilita' esistente della Chiusa di Ginestreto.

Nel complesso l'intervento progettato consente di migliorare la situazione ambientale dell'area, in quanto comprende al suo interno una parte della cassa di espansione progettata per il fiume Foglia.

Nella fascia piu' vicina alla Montelabbatese e' prevista la realizzazione

\* Testo modificato con Delibera C.C. 50/2016

\*\* Testo modificato con Delibera C.C.44/2019

di nuova edificazione ad uso servizi che dovrà servire anche il quartiere di Villa Ceccolini. Nel subcomparto previsto a sud della suddetta strada provinciale saranno localizzate le destinazioni residenziali e terziarie compatibili con il subsistema L4.

Superficie Territoriale = Mq. 454'551

U.M.I. 2.3.1. = Mq. 19'686

U.M.I. 2.3.2. = Mq. 51'776

U.M.I. 2.3.3. = Mq. 383'089

Attuazione del Progetto Norma:

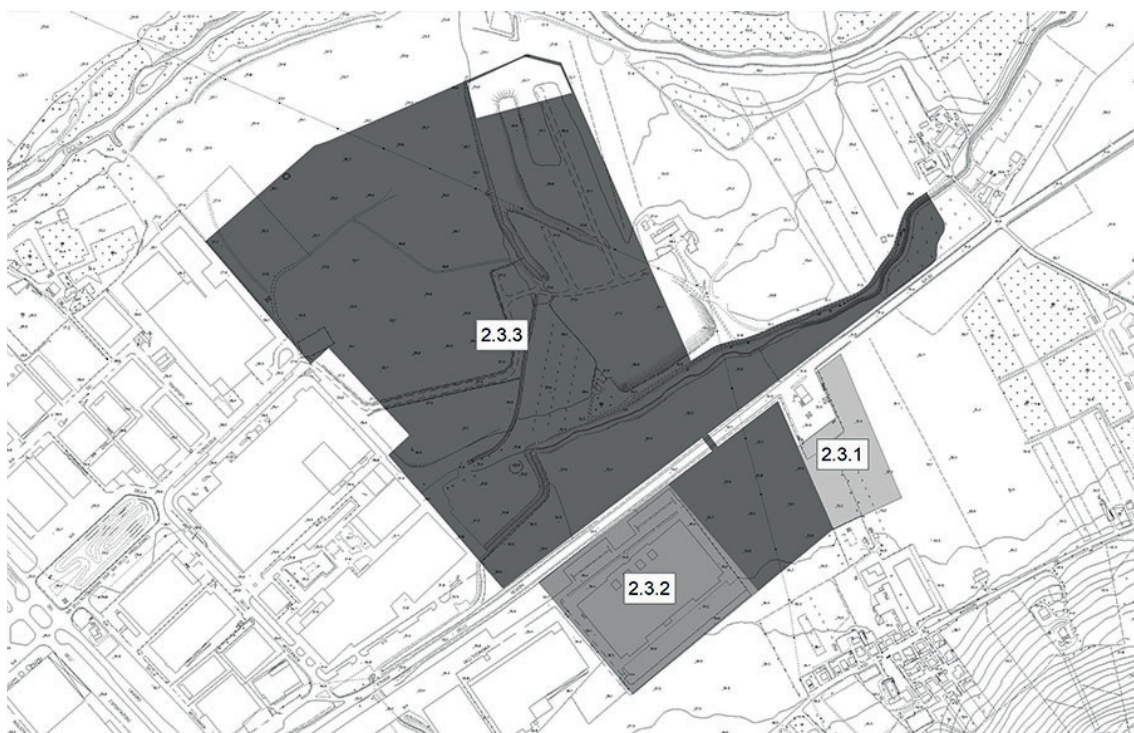
U.M.I. 2.3.1. = Piano Particolareggiato

U.M.I. 2.3.2. = Intervento diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 2.3.3. = Piano Particolareggiato

UMI	Vg	Pp	Pz	Ne industriale <sup>o</sup>	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

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



**Art. 4.4.2.4: Progetto Norma 2.4 - Fornace Mancini\* \*\***

1. Obiettivo del progetto norma e' il recupero fisico e funzionale dell'edificio dismesso della ex Fornace Mancini e della relativa area di pertinenza e il completamento di un'area gia' in parte utilizzata ad attivita' artigianali.

2. Unita' d'intervento:

il progetto prevede due unita' d'intervento, U.M.I. 2.4.1., U.M.I. 2.4.2. la cui attuazione dovra' essere correlata e contemporanea con la realizzazione del collegamento viario tra Strada Fornace Mancini e via Tevere

3. Criteri d'intervento:

U.M.I. 2.4.1: Il progetto prevede l'utilizzo dell'area per attivita' miste di tipo artigianale e residenziale, ubicate tra la viabilita' esistente, l'attuale fosso e la sede ferroviaria. L'accesso ai lotti edificabili avverra' da una controstrada di servizio.

U.M.I. 2.4.2: Il progetto prevede il recupero funzionale dell'ex Fornace Mancini, la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un area a verde pubblico a completamento dell'area adiacente l'ex Fornace Mancini, a servizio dell'intero quartiere ripristinando l'area boscata. All'interno della U.M.I. 2.4.2., gia' in parte occupata da attivita' artigianali, e' prevista l'edificabilita' esclusivamente ad uso artigianale.

Per il fosso posto a margine dell'area d'intervento e' prevista la realizzazione di una fascia di rispetto che andra' rinaturalizzata con interventi mirati. L'attuale situazione di compromissione parziale dell'area dovuta dalla presenza in luogo di alcune attivita' artigianali e l'attuale stato di degrado complessivo dell'area e dell'edificio dell'ex Fornace Mancini, richiede un intervento di riqualificazione ambientale che il progetto di piano particolareggiato dovra' in modo particolare affrontare. Il recupero dell'area attorno alla ex-fornace e del manufatto della stessa per l'uso pubblico rappresenta la cerniera tra il quartiere di Cattabrighe e il quartiere di Vismara.

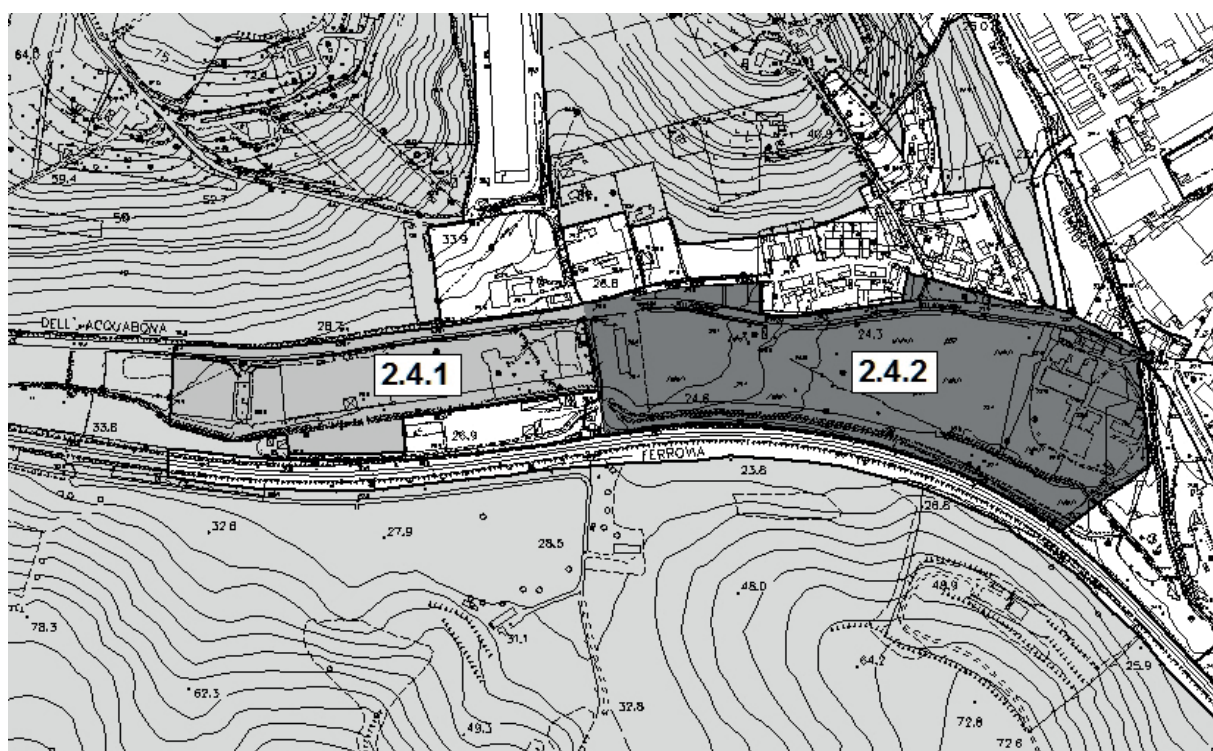


\* Testo modificato con Delibera C.C. 46/2015

\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 103/2018

Superficie Territoriale = Mq. 101'528  
 U.M.I. 2.4.1. = Mq. 32'242  
 U.M.I. 2.4.2. = Mq. 69'286  
 Attuazione del Progetto Norma:  
 U.M.I. 2.4.1.: Piano Particolareggiato  
 U.M.I. 2.4.2.: Piano Particolareggiato

U.M.I.	Vg mq	Vp mq	Pp mq	Pz mq	Sd mq	Ne Sd Sn mq	Ne		Vo mq
							Artigianale Sn mq	Residenza Sn mq	
2.4.1		10'603	2'491	733			5'583	872	
2.4.2	946	12'180	5'691	555	5'883	652	4.830		200



**Art. 4.4.2.5: Progetto Norma 2.5 - San Lorenzo \* \*\* \*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\***

1. Obiettivo del progetto norma e' la riqualificazione di una vasta area posta all'uscita dell'Autostrada e in prosecuzione degli insediamenti industriali lungo la SS. 423 Urbinate. L'area, le cui previsioni urbanistiche confermano in parte il PRG vigente, e' gia' parzialmente occupata da attivita' industriali-artigianali e dalla presenza di attivita' di rottamazione. L'area in generale assume un ruolo strategico sia per la riorganizzazione del sistema della mobilita' che per quanto concerne l'espansione industriale-artigianale della zona di Selva Grossa sulla quale, oltre alla presenza della PICA, e' in corso di completamento una vasta area a destinazione produttiva. Infatti la riorganizzazione del sistema stradale sia per quanto concerne la SS. 423 che per la realizzazione del prolungamento di via degli Abeti, oltre alla vicinanza del nuovo sistema viario di ingresso e di uscita dall'Autostrada, fanno dell'area in generale un punto strategico rispetto al contesto generale del sistema della mobilita'. L'accesso principale all'area avverra' dalla SS. 423 Urbinate tramite una rotatoria o dal prolungamento della via degli Abeti, connettendo direttamente l'area con l'Autostrada A14 e con la Montelabbatese tramite la rotatoria di Selva Grossa e la bretella di collegamento con l'area di cui al PN. 2.2. All'interno dell'intero comparto edificatorio il progetto prevede la realizzazione di una fascia a verde sulla quale sara' possibile ubicare il nuovo tracciato dell'Autostrada A14.

2. Unita' d'intervento: il progetto prevede dieci unita' d'intervento, U.M.I. 2.5.1., 2.5.2., 2.5.3., 2.5.4., 2.5.5., 2.5.6., 2.5.7., 2.5.8, 2.5.9 e 2.5.10.

3. Criteri d'intervento:

**U.M.I. 2.5.1.:** L'area e' interessata dalla presenza di un deposito gestito da una societa' di autotrasportatori. Il progetto prevede la conferma di tale attivita' destinando l'area ad attivita' artigianali con basso indice di edificabilita'. L'accesso al comparto edificatorio avverra' da una strada di servizio mediante una rotatoria sulla nuova via degli Abeti. Il Progetto dovra' prevedere misure di protezione dell'inquinamento acustico.

**U.M.I. 2.5.2:** L'area e' posta ai margini del progetto norma e costituisce il collegamento, mediante la realizzazione del nuovo ponte sopra l'autostrada A14, con l'area della Torraccia. Sara' destinata ad attivita' produttive e terziarie, con l'obbligo di caratterizzare la progettazione e la realizzazione dell'intervento tramite la piu' vasta applicazione possibile delle migliori pratiche della Bio-architettura nel settore dell'edilizia industriale. E' prevista la realizzazione di un parco pubblico in prossimita' del fiume Foglia e a confine con le unita' minime d'intervento adiacenti. L'accesso avverra' da una rotatoria posta sulla nuova via degli Abeti. In fase attuativa dovranno essere considerate le indicazioni riportate nella delibera di G.P. 277 del 03/08/2006 relative agli indizzi di PTC, punto 4.2.4, con particolare riferimento alla piantumazione ed alle caratteristiche dei manufatti.

**U.M.I. 2.5.3.:** L'area e' interessata dalla presenza di una ditta che svolge attivita' di rottamazione. Il progetto conferma la destinazione d'uso esistente, destinando anche l'intera U.M.I. a tali attivita' produttiva.

\* Testo modificato con Delibera C.C. 126/2006

\*\*\*\* Testo modificato con Delibera G.C. 026/2018

\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 42/2009

\*\*\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 119/2021

\*\*\* DM-2919-22032017

**U.M.I. 2.5.4.:** L'area, già' destinata dal PRG vigente ad attività' produttive, e' interessata dalla presenza di un importante attività' industriale della città' di Pesaro. Il progetto conferma tale destinazione consentendo un ampliamento della stessa. E' previsto la realizzazione di parcheggi pubblici e la realizzazione di un tratto della nuova via degli Abeti. La realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente PRG è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche di cui alla Concessione Convenzionata.

**U.M.I. 2.5.5.:** L'area, già' destinata dal vigente PRG ad attività' artigianali-terziario, e' interessata dalla fascia di rispetto del Fiume Foglia, dalla presenza di un corso d'acqua, di un elettrodotto e del futuro tracciato della nuova Autostrada. Tali vincoli rendono l'area nel suo complesso estremamente delicata sotto il profilo ambientale, nonché' per il sistema della viabilità' in quanto interessata dall'innesto dalla SS. 423 all'intera area del progetto norma e da un tratto consistente della nuova via degli Abeti. Il progetto destina l'area ad attività' industriali-artigianali e di terziario, collocando il nuovo tracciato stradale del comparto in maniera tale da collocare la rotonda di innesto in posizione baricentrica rispetto alla rotonda del casello autostradale e di Selva Grossa. Le fasce di tutela dei corsi d'acqua sono preservate nelle dimensioni previste, con la previsione di una serie di interventi di rinaturalizzazione. Per ciò' che riguarda il sistema di accessibilità' ai lotti edificabili, questi avverrà' da una rotonda posta sulla nuova via degli Abeti, dalla quale si diramano strade interne di servizio ai lotti edificabili.

**U.M.I.2.5.6.:** L'area, già' prevista dal PRG vigente quale area industriale di completamento, e' interessata dalla presenza di un importante attività' di rottamazione ed e' collocata in adiacenza all'area industriale di Selva Grossa. Il progetto conferma la destinazione produttiva dell'area con la previsione di realizzare una parte della controstrada di servizio dalla rotonda di Selva Grossa e un parcheggio pubblico.

**U.M.I. 2.5.7.:** Il progetto prevede la realizzazione di una stazione di carburanti, la realizzazione di una fascia di verde a protezione dell'Autostrada e un tratto della nuova via degli Abeti, con annessa rotonda per garantire l'accesso alle previste aree produttive. Il Progetto dovrà' infine prevedere misure di protezione dell'inquinamento acustico.

**U.M.I.2.5.8.:** Il progetto prevede la realizzazione di interventi edilizi ad uso terziario, la realizzazione di un tratto della nuova via degli Abeti, parcheggi pubblici e una penetrante di verde pubblico fino al fiume Foglia.

**U.M.I.2.5.9.:** Il progetto prevede la realizzazione di un intervento ad uso produttivo e di un tratto della nuova via degli Abeti.

**U.M.I. 2.5.10.:** L'area, già' destinata dal PRG vigente ad attività' produttive, e' interessata dalla presenza di un importante attività' industriale della città' di Pesaro. Il progetto conferma tale destinazione consentendo un ampliamento della stessa. E' previsto la realizzazione di parcheggi pubblici e la realizzazione di un tratto della nuova via degli Abeti. La realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente PRG è

subordinata alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche di cui alla  
Concessione Convenzionata.

Superficie Territoriale = Mq. 570'013

U.M.I. 2.5.1. = Mq. 41'723

U.M.I. 2.5.2. = Mq. 122'209

U.M.I. 2.5.3/1 = Mq. 14'201

U.M.I. 2.5.3/2 = Mq. 23'063

U.M.I. 2.5.4. = Mq. 38'816

U.M.I. 2.5.5. = Mq. 161'465

U.M.I. 2.5.6. = Mq. 37'081

U.M.I. 2.5.7. = Mq. 57'159

U.M.I. 2.5.8. = Mq. 17'033

U.M.I. 2.5.9. = Mq. 37'311

U.M.I. 2.5.10. = Mq. 20'428

Attuazione del Progetto Norma:

U.M.I. 2.5.1. = Intervento diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 2.5.2. = Piano Particolareggiato

U.M.I. 2.5.3/1 = Intervento diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 2.5.3/2. = Intervento diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 2.5.4. = Intervento diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 2.5.5. = Piano Particolareggiato

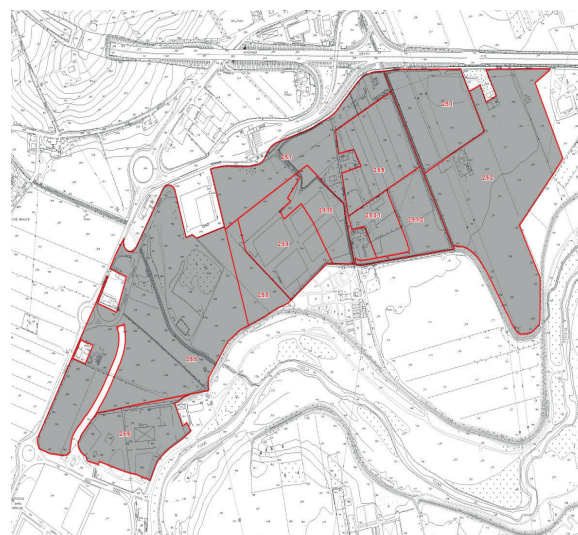
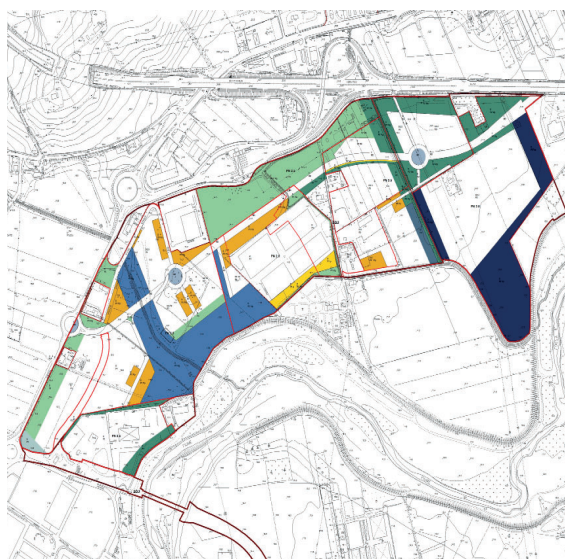
U.M.I. 2.5.6. = Intervento diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 2.5.7. = Intervento diretto

U.M.I. 2.5.8. = Intervento diretto con Concessione Convenzionata

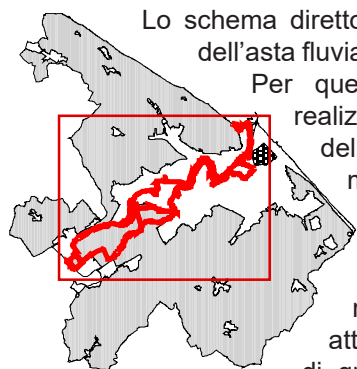
U.M.I. 2.5.9. = Intervento diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 2.5.10.= Intervento diretto con Concessione Convenzionata



	Vg	Pp	Ne P1	Ne P3
U.M.I.	mq	mq	mq	mq
2.5.5	45'200	15'025	27'645	17'250

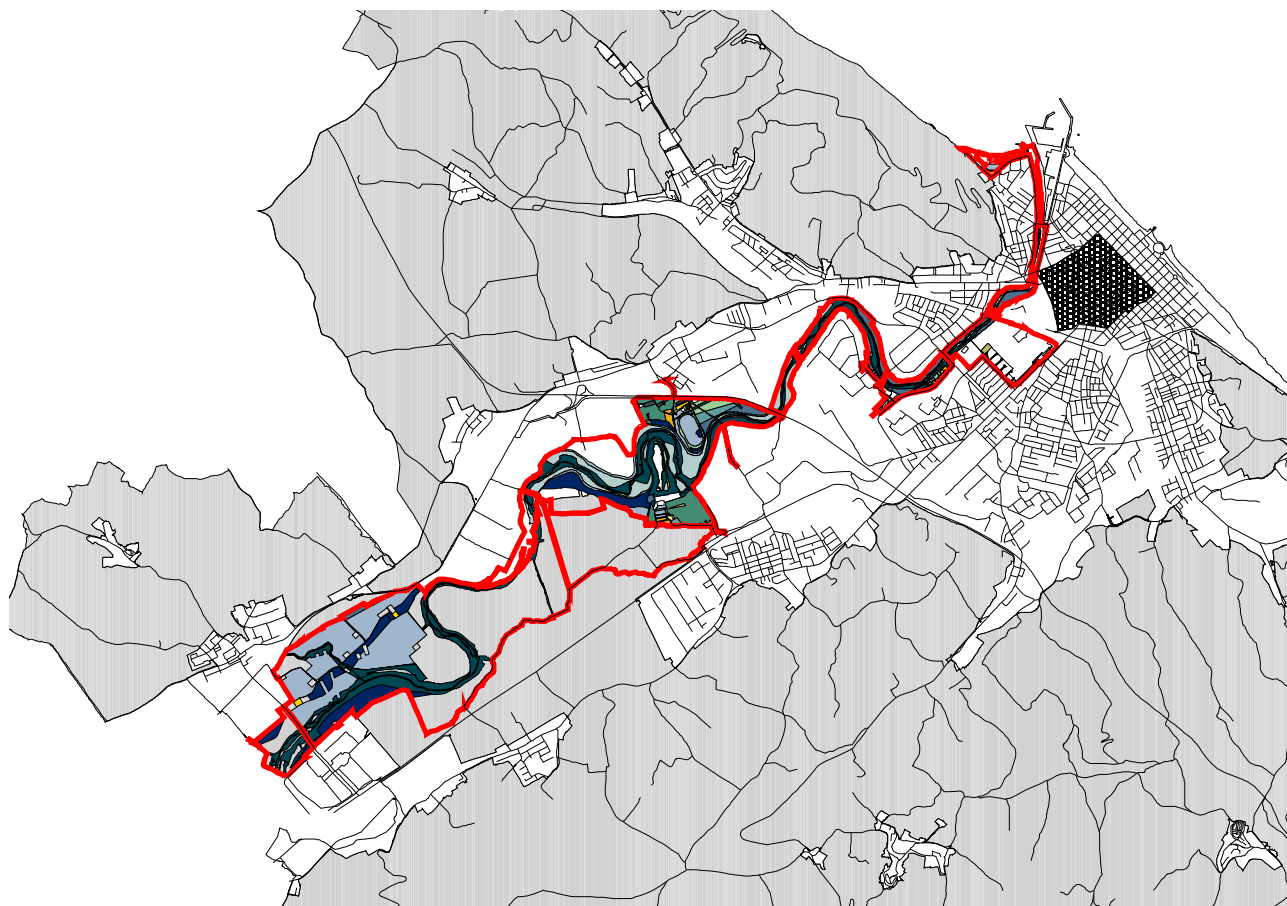
### Capo. 4.4.3: Schema direttore: Il Foglia (SD3)



Lo schema direttore ha come obiettivo la valorizzazione dell'asta fluviale come grande connessione territoriale.

Per questo lo schema direttore prevede la realizzazione di un parco lungo il percorso del fiume e nella fascia di contatto tra i margini della città e la campagna coltivata nell'ambito del bacino idrografico del basso Foglia. Il parco fluviale prevede sistemazioni naturalistiche, azioni di recupero di parti degradate e l'impianto di attrezzature sportive che richiedono spazi di grandi dimensioni. Sono compresi nello

Schema direttore "Il Foglia" i Progetti Norma: P.N. 3.1 Parco fluviale I, P.N. 3.2 Parco fluviale II: il golf.



**Art. 4.4.3.1: Progetto Norma 3.1 Parco fluviale\* \*\* \*\*\***

1. Obiettivo del progetto è consentire l'uso di uno spazio di straordinario fascino, l'accesso al quale è di fatto impedito dalle condizioni di abbandono e di degrado delle aree golenali: non si tratta, in questo caso, di inventare attrezzature, ma semplicemente di restituire lo spazio lungo il fiume a molteplici possibilità di uso compatibile, in particolare ad attività di pratica sportiva. Lo spazio lungo il fiume ha bisogno, per poter essere praticato, di manutenzione (oltre che di impegni sovracomunali per il disinquinamento e la tutela dell'acqua); il progetto si limita ad individuare i presupposti e le condizioni tecniche affinché questo sia possibile.

2. Unità di intervento: è prevista un'unica unità di intervento che può articolarsi in più parti.

3. Criteri di intervento: il progetto si basa sulla riqualificazione ambientale dell'intera asta fluviale, da ottenere mediante una serie coordinata di interventi quali:

-bonifica del suolo;

-recupero di cave e protezione dei processi di rinaturalizzazione in atto;  
-mitigazione dell'inquinamento atmosferico e acustico mediante la realizzazione di barriere lineari e rimboschimenti areali;

-rinfoltimento della vegetazione perialveare, anche degli impluvi minori;

-controllo sistematico degli scarichi diretti al fiume e monitoraggio della qualità delle acque;

-riattivazione della rete di connessioni ambientali nella valle del Foglia;

-per le aree coltivate il progetto dovrà mirare al "restauro" delle permanenze;

-è prevista la ristrutturazione della tenuta di proprietà comunale in parte come centro attrezzato del parco, in parte come azienda agraria anche con finalità agrituristiche.

4. Il lago esistente sarà adibito a pesca sportiva; in tal caso andrà potenziata la dotazione di parcheggi nelle adiacenze del centro agrituristiche.

5. La sistemazione, anche parziale, di aree permeabili destinate a standard pubblico senza previsioni volumetriche, anche destinate a Vb, ricadenti nell'ambito di proprietà comunali, potrà essere realizzata anche precedentemente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, previo specifico progetto, quale anticipazione di opere di urbanizzazione, purché conformi alle previsioni di piano.

Superficie Territoriale = Mq. 792.098

U.M.I. 3.1.1. = Mq. 792'098

Attuazione del Progetto Norma:

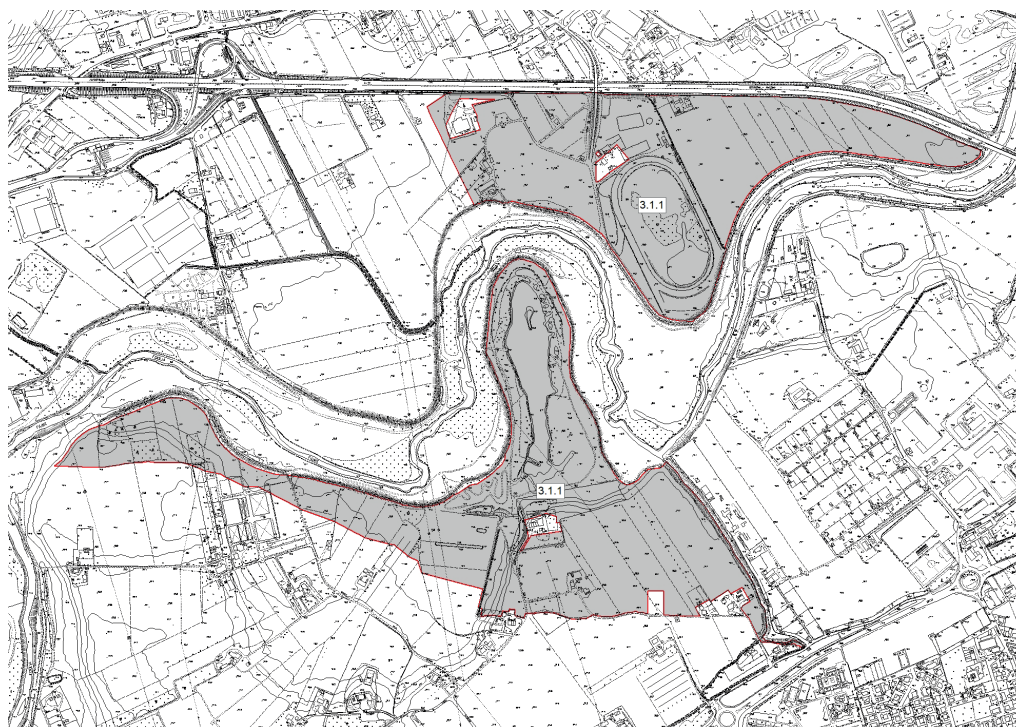
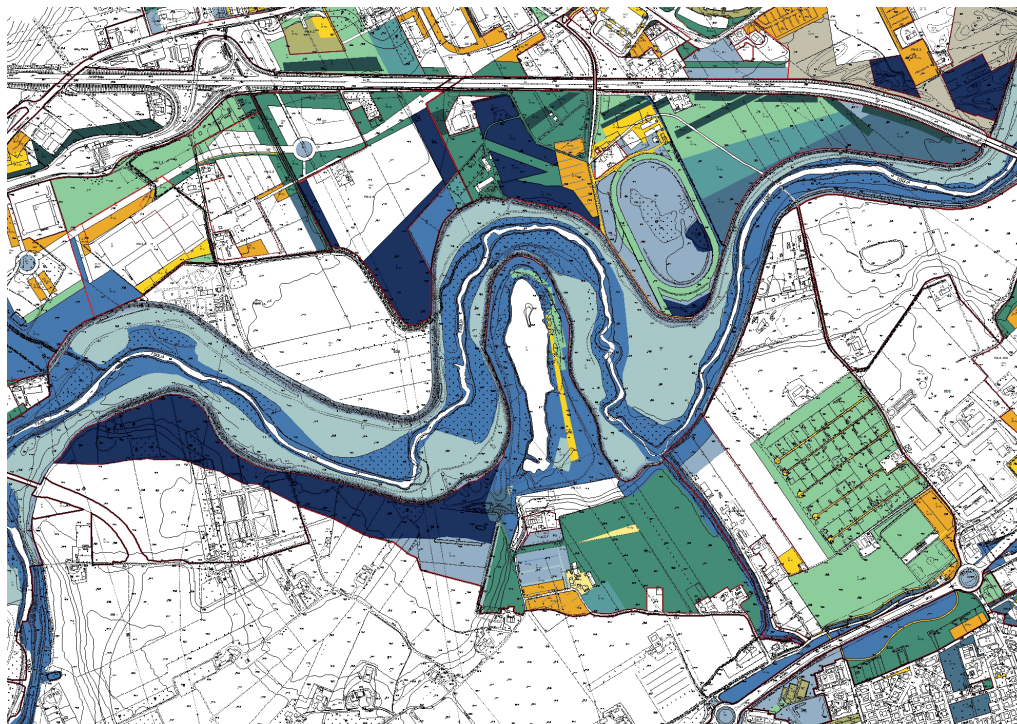
U.M.I. 3.1.1. = Piano Particolareggiato

\* Testo modificato con Delibera C.C. 34/2010 e con Delibera C.C. 93/2011

\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 97/2019

\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 13/2024

	Pp	Ps	Vp	Vb	Ne Ss	Ne Tr
U.M.I.	mq	mq	mq	mq	Sn mq	Sn mq
3.1.1	20'318	72'055	602'515	19'932	2'467	795



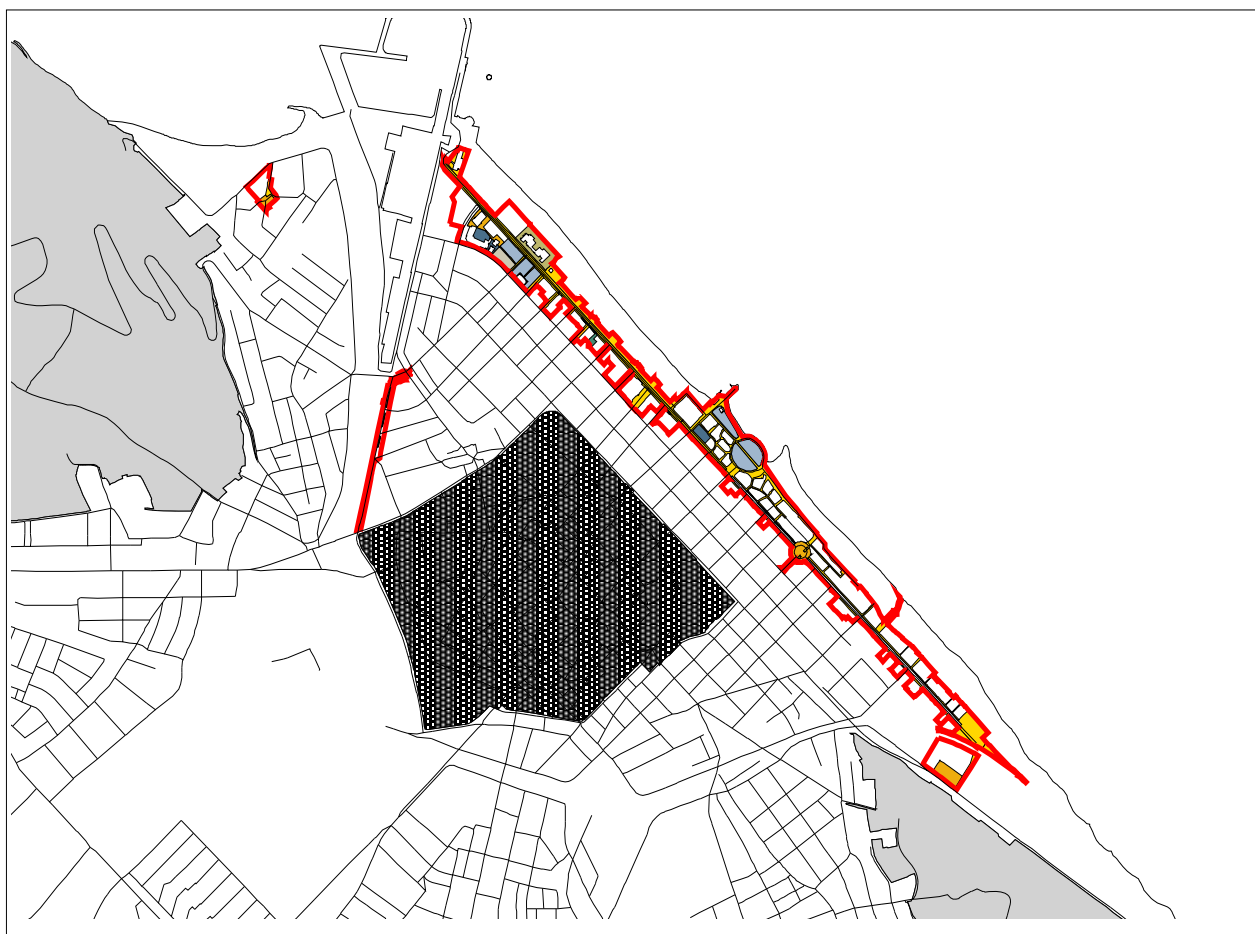
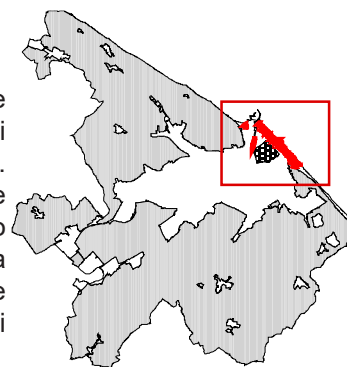
**Art. 4.4.3.2: Progetto Norma 3.2 Parco fluviale II: il golf**

Soppresso

**Capo. 4.4.4: Schema Direttore: Il fronte mare (SD4)**

Lo schema direttore interessa l'intero fronte a mare pesarese comprendendo la fascia degli alberghi su Viale Trieste. Esso si attua sulla base di criteri generali e per specifici progetti norma. Obiettivo dello schema direttore e' la sistemazione e razionalizzazione dell'ambito portuale e del sistema alberghiero lungo il Viale Trieste, la realizzazione di una passeggiata a mare da ubicare tra i concessionari di spiaggia e il confine delle pertinenze degli alberghi, la realizzazione di nuovi parcheggi coperti sul Viale Trieste.

Sono compresi nello schema direttore i progetti norma: 4.2 Spiaggia di Ponente, 4.3 Spiaggia di Levante.



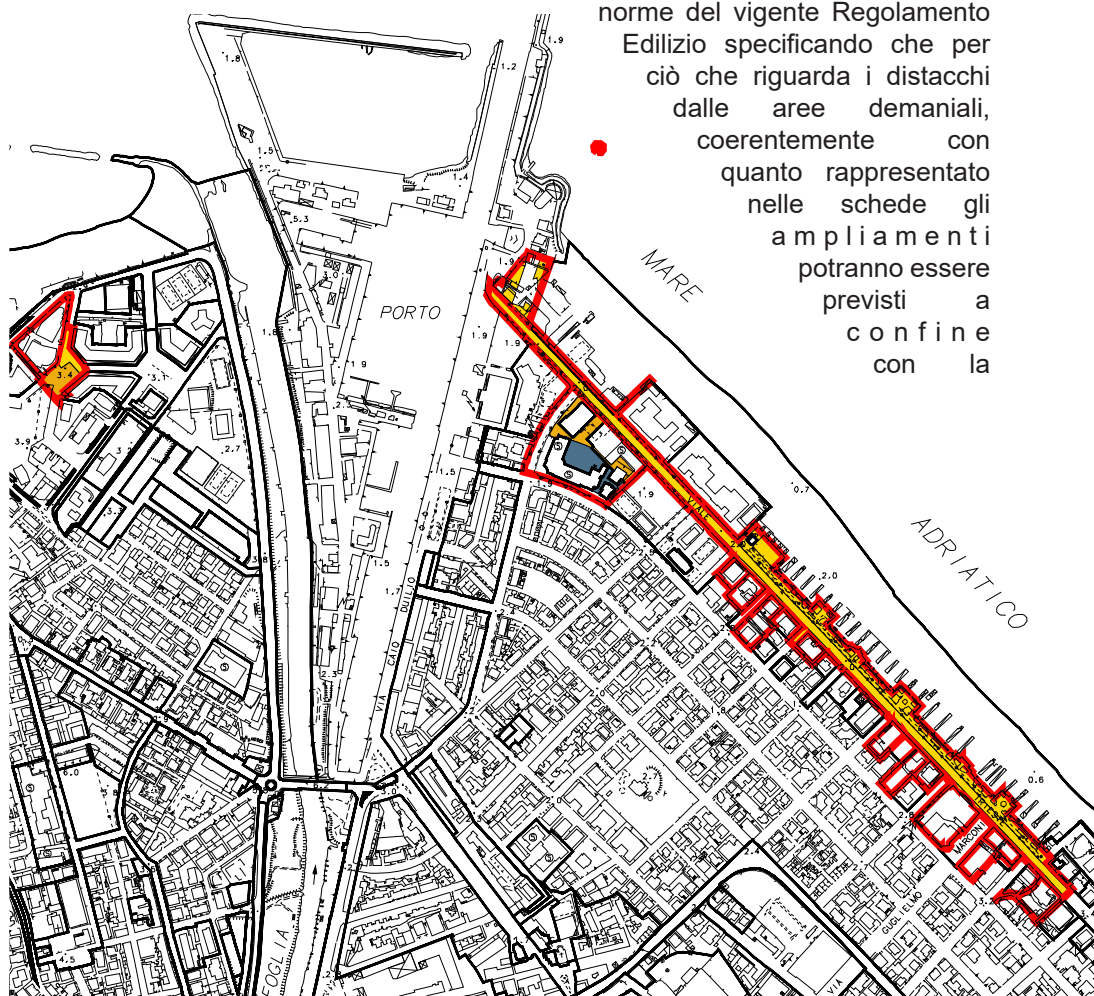
**Art. 4.4.4.1: Progetto Norma 4.1 - Porto**

Soppresso

**Art. 4.4.4.2: Progetto Norma 4.2 - Spiaggia di ponente. \* \*\* \*\*\* \*\*\*\***

1) Obiettivo del progetto e' la riqualificazione del sistema alberghiero di Viale Trieste lato ponente e di una struttura ricettiva a Baia Flaminia. Il progetto prevede la suddivisione in dieci Unita' Minime di Intervento e l'ampliamento di diverse strutture ad uso turistico-ricettivo, mentre per le rimanenti e' prevista la ristrutturazione edilizia o la demolizione e ricostruzione senza aumento delle superfici esistenti. Le schede allegate individuano, distinte per UMI, le quantita' edificatorie, le destinazioni d'uso, il numero di piani e le localizzazioni. Fermo restando quanto disposto dalla L.R. n. 9/2006 all'art. 10 comma 5ter, gli ampliamenti degli alberghi esistenti individuati nelle schede sono consentiti anche per le ulteriori destinazioni tra quelle contemplate nell'art. 2.2.2.1 comma 4 per Tr o Trh. Sono prescrittive le quantita' edificatorie in ampliamento indicate nelle schede, le destinazioni d'uso e il numero di piani massimo ammessi come rappresentati nelle allegate schede. E' indicativo il progetto di suolo individuato nelle schede. Lo stesso puo' essere modificato in sede di progetto esecutivo in relazione ad una migliore funzionalita' dell'area nel suo complesso e in relazione al rispetto delle

norme del vigente Regolamento Edilizio specificando che per ciò che riguarda i distacchi dalle aree demaniali, coerentemente con quanto rappresentato nelle schede gli ampliamenti potranno essere previsti a confine con la



\* Testo modificato con Delibera C.C. 147/2008 - \*\* Testo modificato con Delibera C.C. 154/2009

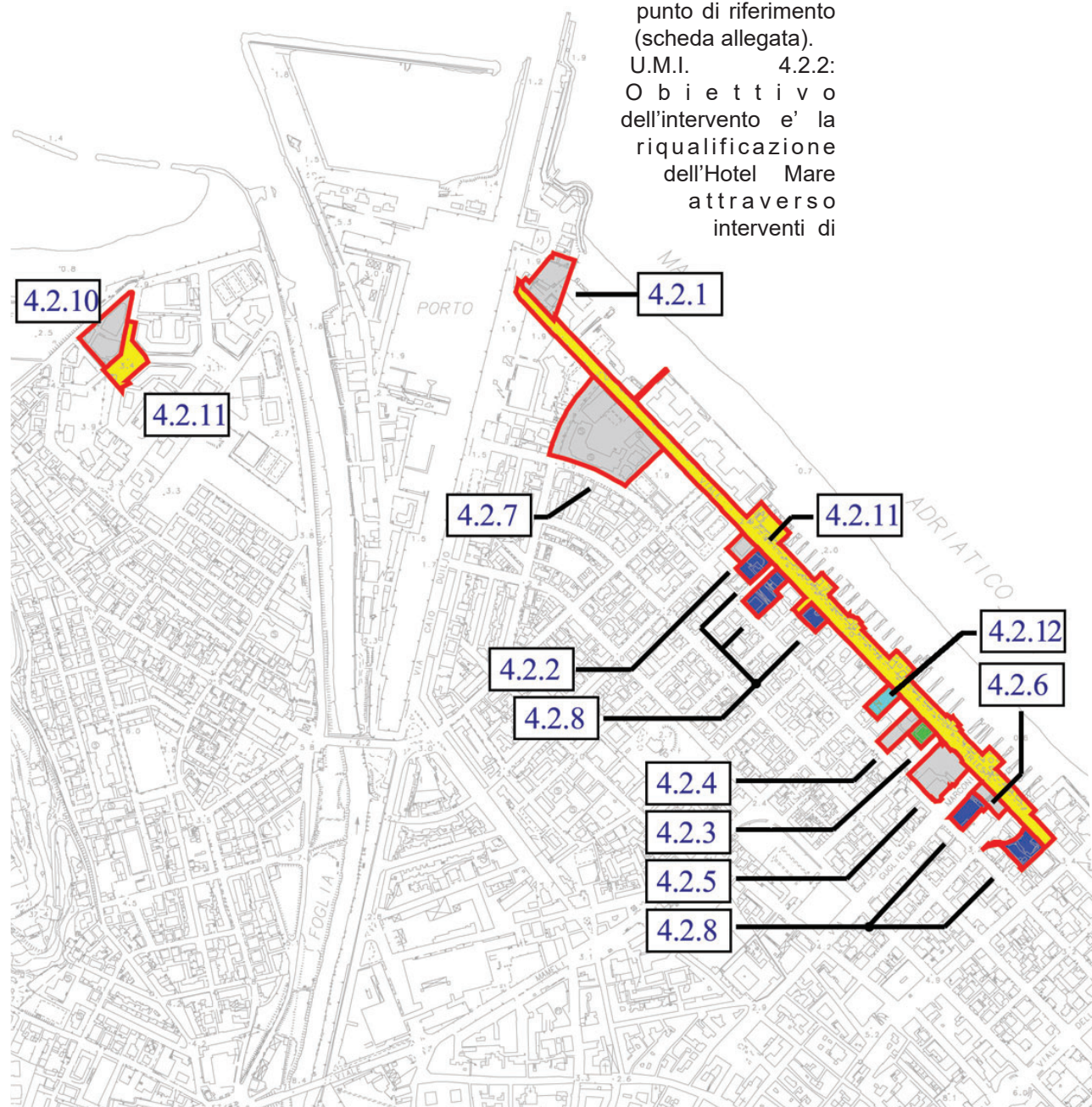
\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 35/2010 \*\*\*\* Testo modificato con Delibera G.C. 214/2021

proprietà demaniale. Nel caso in cui le previsioni di ampliamento riportate nelle singole schede prevedano quantità edificatorie che rapportate al lotto fondiario superino l'indice di edificabilità massima ammessa dal Decreto Ministeriale 1444/68, l'intervento edilizio sarà subordinato alla preventiva stipula con l'Amministrazione Comunale di una convenzione per poter computare le superfici appartenenti alla U.M.I. 4.2.11.

2) Criteri d'intervento:

U.M.I.4.2.1: Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione e la sistemazione dell'area che conclude la spiaggia di ponente e Viale Trieste. Tale zona è attualmente un vuoto urbano che necessita di un progetto in grado di dare una immagine unitaria e di qualità visibile sia dalla spiaggia che dal porto, entrata dalla città e dal mare. In tale ottica si colloca la scelta di un edificio che sia rappresentativo e che diventi punto di riferimento (scheda allegata).

U.M.I. 4.2.2:  
Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione dell'Hotel Mare attraverso interventi di





ampliamento al piano interrato per accessori, al piano terra per pubblici esercizi e al piano attico per consentire di aumentare la capacità ricettiva della struttura alberghiera (scheda allegata).

U.M.I. 4.2.3.:Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia o la demolizione e ricostruzione senza aumento delle superfici esistenti del Hotel Ambassador.

U.M.I. 4.2.4.:Il progetto prevede la trasformazione dell'ex Cinema Garibaldi e del campetto nell'area retrostante. Il piano prevede la trasformazione in un edificio ad uso turistico-residenziale con specifico indice edificatorio individuabile nella Tavola: "Usi del suolo e modalità d'intervento".

U.M.I. 4.2.5: Obiettivo dell'intervento e' il completamento dell'isolato attualmente occupato dall'Hotel Cruiser e dall'Hotel Clipper. L'intervento consiste in un completamento del piano terreno realizzato in accordo fra i due hotel. E' inoltre consentito per l'Hotel Cruiser il tamponamento della struttura al piano attico e la chiusura del terrazzo al secondo piano, consentendo la trasformazione in superfici nette a destinazione ricettiva (scheda allegata).

U.M.I. 4.2.6: Obiettivo dell'intervento e' la possibilità di ampliare l'attuale fabbricato denominato "Bar Sergio" per dare continuità al fronte commerciale che corre lungo tutto la passeggiata lungomare. E' previsto un ampliamento al piano primo dell'edificio esistente, destinando la superficie in ampliamento a pubblico esercizio (scheda allegata).

U.M.I. 4.2.7: Il progetto prevede la sistemazione e la riqualificazione dell'area denominata ex-colonia Zandonai, riqualificando un tratto importante del fronte mare oggi poco frequentato data la carenza di strutture alberghiere e ricettive in genere. La proposta prevede la conferma dei due corpi di fabbrica principali all'uso Servizi (S) e la realizzazione di una struttura alberghiera con destinazione Trh su Viale Trieste.

U.M.I. 4.2.8: Il progetto prevede la conferma all'uso ricettivo degli alberghi denominati: "Nettuno", "Atlantic", "Garden", "Caravan", "Rossini" e "Caravelle", non oggetto di specifiche schede. E' consentita la ristrutturazione edilizia o la demolizione e ricostruzione senza aumento delle superfici esistenti.

U.M.I. 4.2.9: Il progetto ipotizza l'area in cui dovranno essere collocate le sistemazioni a terra del futuro porto turistico. Il piano non prevede alcuna quantità edificatoria né destinazioni d'uso specifiche rimandando agli studi del Piano Particolareggiato e al progetto esecutivo del porto turistico le quantità edificatorie e le destinazioni d'uso in relazione al progetto di sistemazione a mare del porto.

U.M.I. 4.2.10: Il progetto prevede il collegamento a terra dei due corpi di fabbrica costituenti l'Hotel Flaminio, consentendo un miglior utilizzo della struttura nel suo complesso (scheda allegata).

U.M.I. 4.2.11: rappresenta il collegamento tra le aree pubbliche e le attrezzature ricettive in un disegno d'insieme al fine di riqualificare complessivamente gli immobili interessati dal Progetto Norma. Tale perimetro unitamente a quello delle altre U.M.I. determina una superficie territoriale adeguata a supportare i singoli interventi in un quadro progettuale unitario.

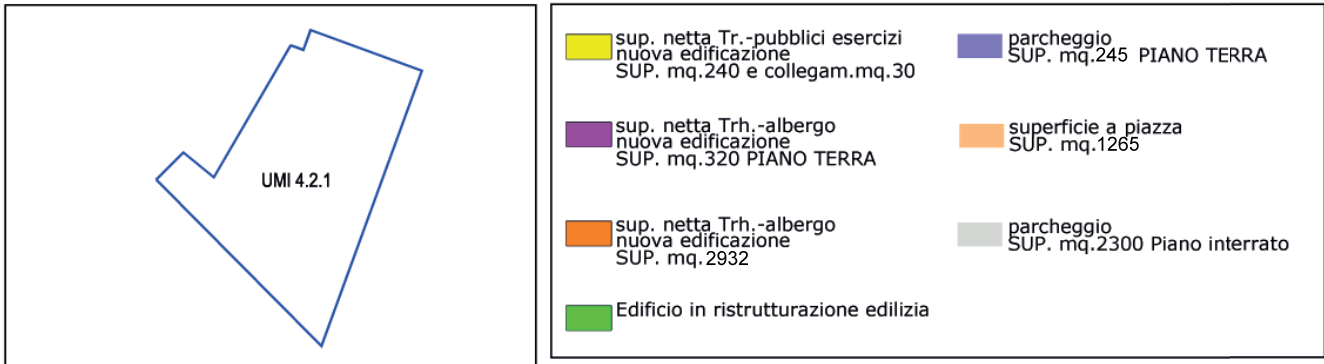
U.M.I. 4.2.12: il progetto prevede l'ampliamento dell'Hotel Napoleon consentendo una maggiore funzionalità della struttura (scheda allegata).

Attuazione del Progetto Norma:

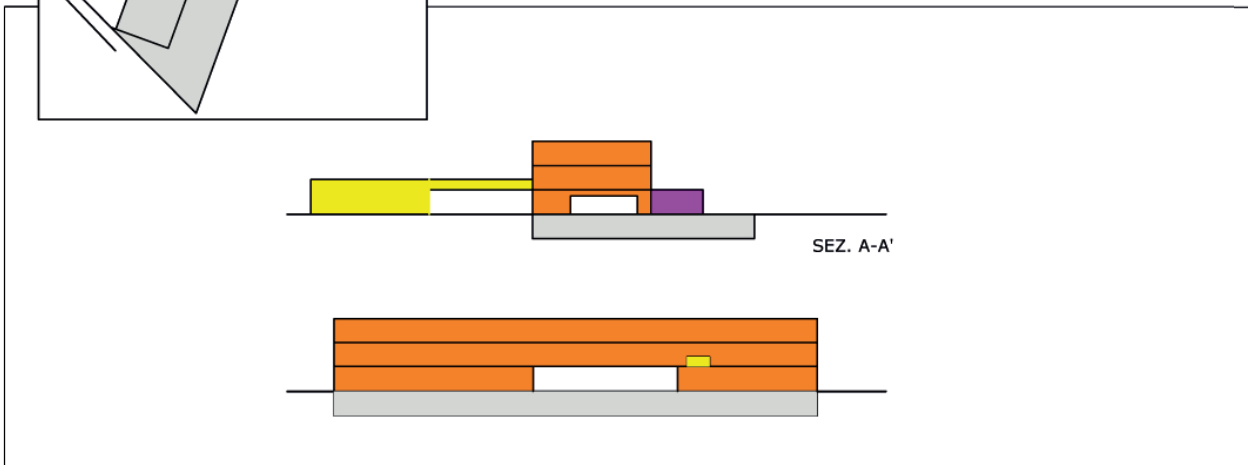
- U.M.I. 4.2.1.: Intervento diretto
- U.M.I. 4.2.2.: Intervento diretto
- U.M.I. 4.2.3.: Intervento diretto
- U.M.I. 4.2.4.: Intervento diretto
- U.M.I. 4.2.5.: Intervento diretto
- U.M.I. 4.2.6.: Intervento diretto
- U.M.I. 4.2.7.: Piano di Recupero
- U.M.I. 4.2.8.: Intervento diretto
- U.M.I. 4.2.9.: Piano Particolareggiato
- U.M.I. 4.2.10.: Intervento diretto
- U.M.I. 4.2.11.: Intervento diretto
- U.M.I. 4.2.12.: Intervento diretto

# AREA TERMINALE DI VIALE TRIESTE- LATO PONENTE

UMI 4.2.1\* \* Approvato con Delibera C.C. 35/2010

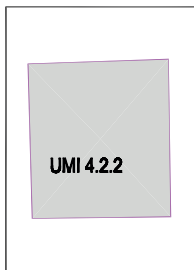


SCALA 1:1000



# HOTEL MARE

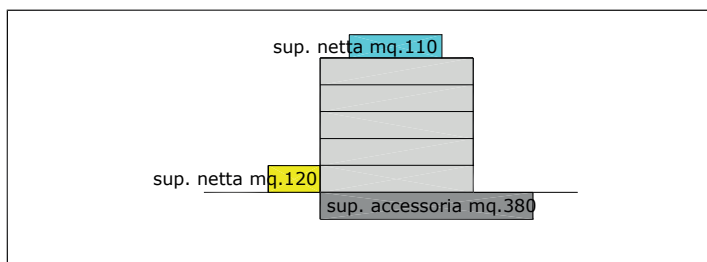
## UMI 4.2.2



- incremento superficie netta mq.120 PIANO TERRA destinazione Tr - Pubblici esercizi
- incremento superficie netta mq.110 PIANO ATTICO destinazione Trh - Albergo
- incremento superficie accessoria mq 380 PIANO INTERRATO
- ristrutturazione edilizia destinazione esclusiva Trh



SCALA 1:1000

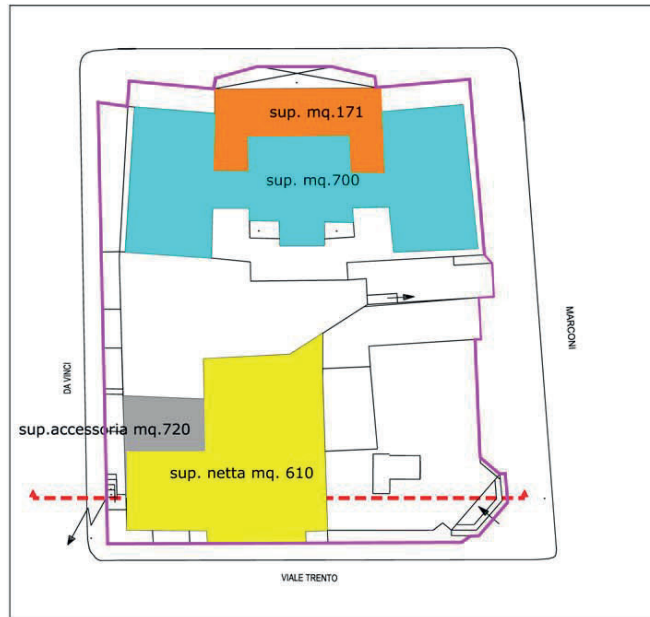
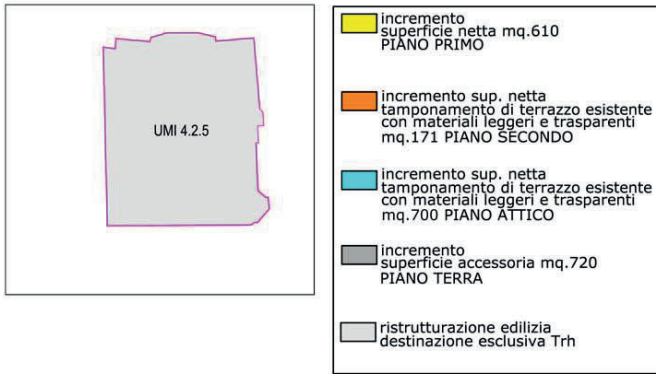


SCALA 1:1000

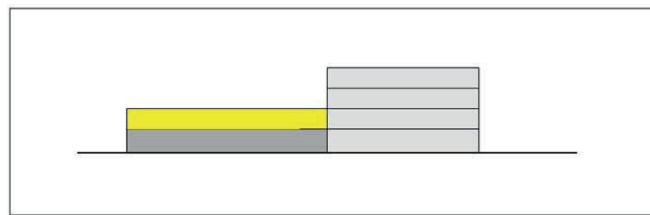
# HOTEL CRUISER

## UMI 4.2.5

Approvato con delibera di CC 147/2008



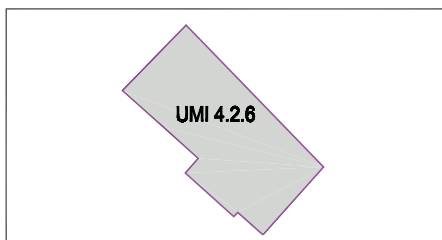
SCALA 1:1000






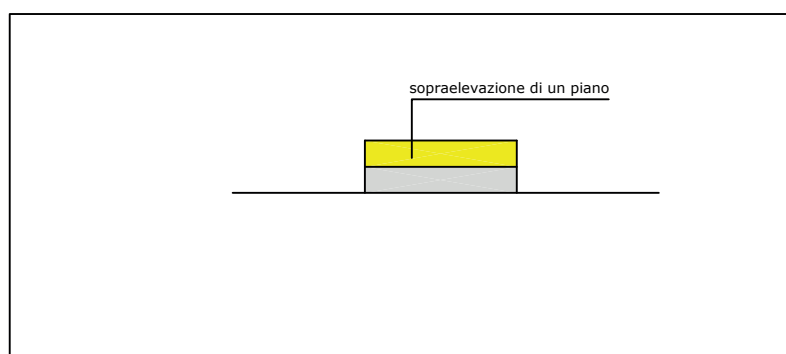
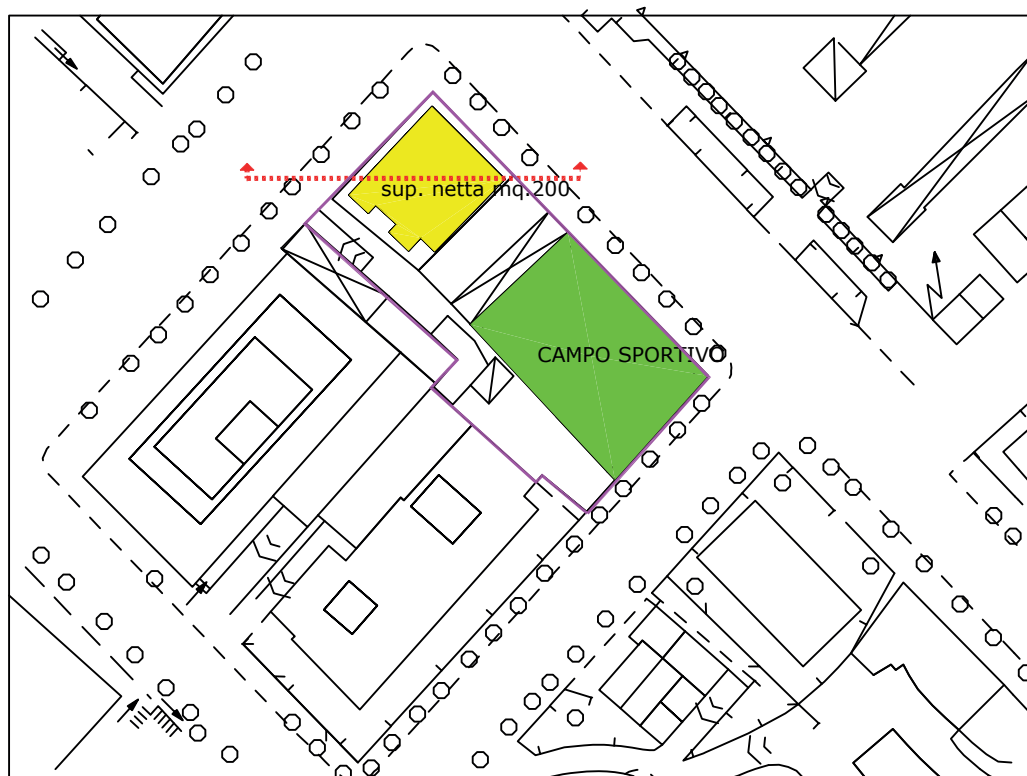
SCALA 1:1000

# BAR SERGIO

## UMI 4.2.6

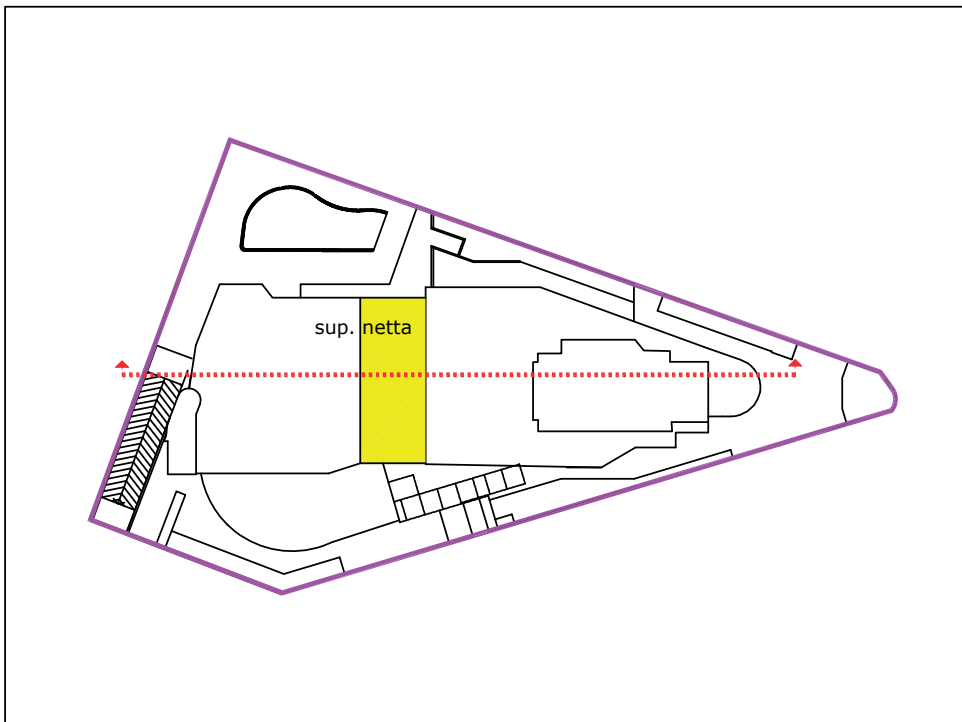
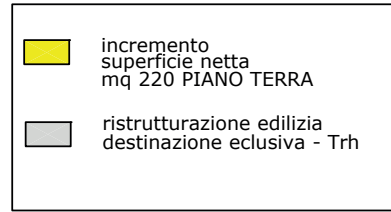
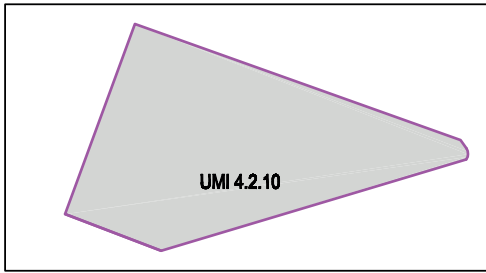


	incremento superficie netta mq.200 PIANO PRIMO
	ristrutturazione edilizia destinazione esclusiva Tr - Pubblici esercizi
	campo sportivo

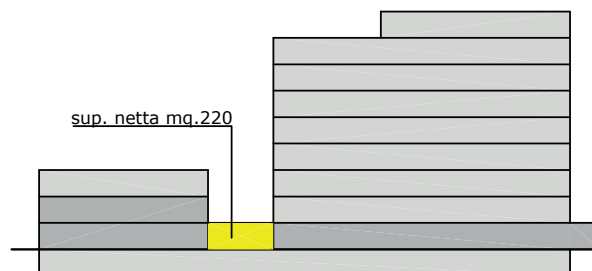


# HOTEL FLAMINIO

## UMI 4.2.10



SCALA 1:1000

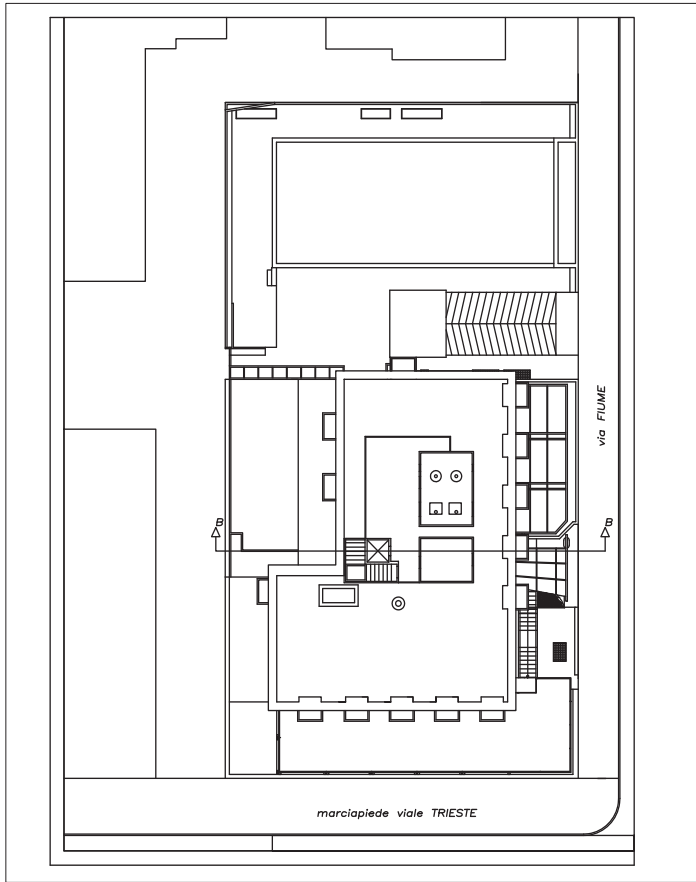


SCALA 1:1000

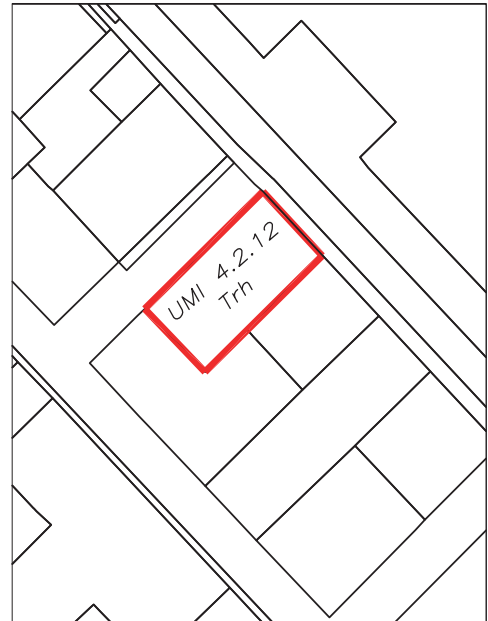
# HOTEL NAPOLEON

UMI 4.2.12 - B ri Trh



approvato con delibera C.C. 2009/154

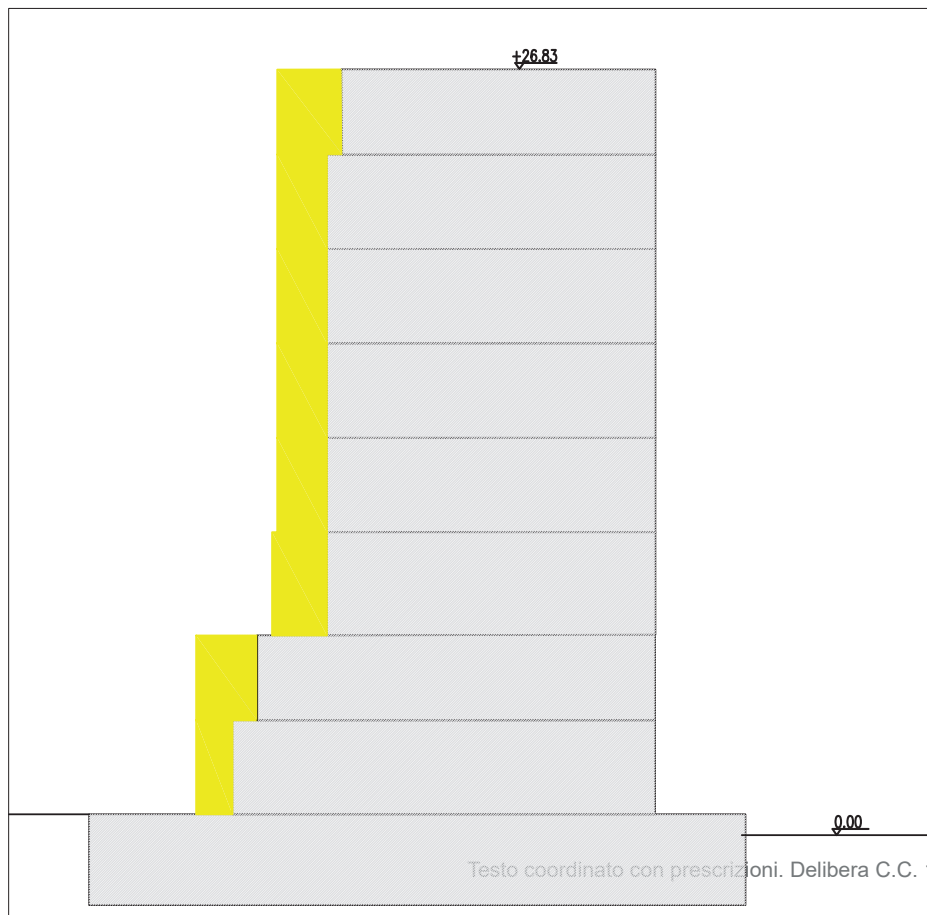


scala 1:250



scala 1:1000

	ristrutturazione edilizia destinazione esclusiva Trh
	incremento di superficie netta
- +	7 mq piano terra
- +	222 mq piano primo
- +	123 mq piano secondo
- +	115 mq piani terzo/quarto/quinto/sesto
- +	180 mq piano ottavo



scala 1:250

**Art. 4.4.4.3: Progetto Norma 4.3 - Spiaggia di levante. \* \*\* \*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\***  
 \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

1. Obiettivo del progetto e' la riqualificazione del sistema alberghiero di Viale Trieste - lato levante. Il progetto prevede la suddivisione in quattro unita' minime di intervento e l'ampliamento di diverse strutture ad uso turistico-ricettivo, mentre per le rimanenti e' prevista la ristrutturazione edilizia o la demolizione con ricostruzione senza aumento delle superfici esistenti. Le schede allegate individuano, distinte per UMI, le quantita' edificatorie, le destinazioni d'uso, il numero di piani e le



localizzazioni. Fermo restando quanto disposto dalla L.R. n. 9/2006 all'art. 10 comma 5ter, gli ampliamenti degli alberghi esistenti individuati nelle schede sono consentiti anche per le ulteriori destinazioni tra quelle contemplate nell'art. 2.2.2.1 comma 4 per Tr o Trh. Sono prescrittive le quantita' edificatorie in ampliamento indicate nelle schede, le destinazioni d'uso e il numero di piani massimo ammessi, come rappresentati nelle schede allegate. E' indicativo il progetto di suolo individuato nelle schede. Lo stesso puo' essere modificato in sede di progetto esecutivo in relazione ad una migliore funzionalita' dell'area nel suo complesso e in relazione al rispetto delle norme del vigente Regolamento Edilizio, specificando che per cio' che riguarda i distacchi dalle aree demaniali, coerentemente con quanto rappresentato nelle schede, gli ampliamenti potranno essere previsti a confine con la proprieta' demaniale. Nel caso in cui le previsioni di ampliamento riportate nelle singole schede prevedano quantita' edificatorie che rapportate al lotto fondiario superino l'indice di edificabilita' massima ammessa dal Decreto Ministeriale 1444/68, l'intervento edilizio sara' subordinato alla preventiva stipula con l'Amministrazione Comunale di una convenzione per poter computare le superfici appartenenti alla

\* Testo modificato con Delibera C.C. 70/2006 - \*\* Testo modificato con Delibera C.C. 18/2007

\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 156/2009 - \*\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 169/2009

\*\*\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 31/2018 \*\*\*\*\* Testo modificato con Delibera G.C. 214/2021

\*\*\*\*\* Testo modificato con Delibera G.C. 266/2023 \*\*\*\*\* Testo modificato con Delibera G.C. 007/2024

U.M.I. 4.3.4..

U.M.I. 4.3.1: Obiettivo del progetto è la riqualificazione dell'Hotel Sporting. Il progetto prevede un ampliamento secondo la scheda allegata.

U.M.I. 4.3.2: Obiettivo dell'intervento e' di consentire ad alcuni alberghi a diretto contatto con gli stabilimenti balneari, l'ampliamento delle superfici destinate all'uso ricettivo. L'intento e' quello di migliorare la capacita' ricettiva degli alberghi sia per quanto riguarda le superfici destinate all'uso ricettivo che per le superfici accessorie, attraverso l'individuazione di possibili ampliamenti valutati singolarmente come definito dalle relative schede allegate, distinte per albergo. Nelle stesse schede sono indicati gli accessi pedonali di collegamento sull'arenile dal Viale Trieste, sia esistenti che di nuova realizzazione, in entrambe i casi detti accessi sono da intendersi di uso pubblico e saranno oggetto di definizione e sistemazione contestualmente ai nuovi interventi previsti. (schede allegate – Hotel Imperial Sport, Hotel Bristol e lotti: a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n-o-p).

Per la scheda O, Hotel Excelsior valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

1. sono vincolanti le quantità edificatorie in ampliamento, intese come massime, relative ai singoli piani. Per i piani terzo/quarto/quinto/sesto/settimo è indicata la superficie complessiva.

U.M.I. 4.3.3.: Il progetto prevede la conferma degli alberghi non oggetto di specifiche schede per i quali e' consentita la ristrutturazione edilizia o la demolizione e ricostruzione senza aumento delle superfici esistenti.

Per L'Angolo di Mario è consentito una Sn totale di 168 mq (incremento di 38mq sull'esistente).

U.M.I. 4.3.4: rappresenta il collegamento tra le aree pubbliche e le attrezzature ricettive in un disegno d'insieme al fine di riqualificare complessivamente gl'immobili interessati dal Progetto Norma. Tale perimetro unitamente a quello delle altre U.M.I. determina una superficie territoriale adeguata a supportare i singoli interventi in un quadro progettuale unitario.

Attuazione del Progetto Norma:

U.M.I. 4.3.1.: Intervento diretto

U.M.I. 4.3.2.: Intervento diretto

U.M.I. 4.3.3.: Intervento diretto

U.M.I. 4.3.4.: Intervento diretto



# HOTEL SPORTING

## UMI 4.3.1

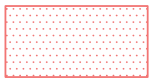
Scheda modificata con Delibera G.C. 7/2024



UMI 4.3.1



Superficie fondiaria



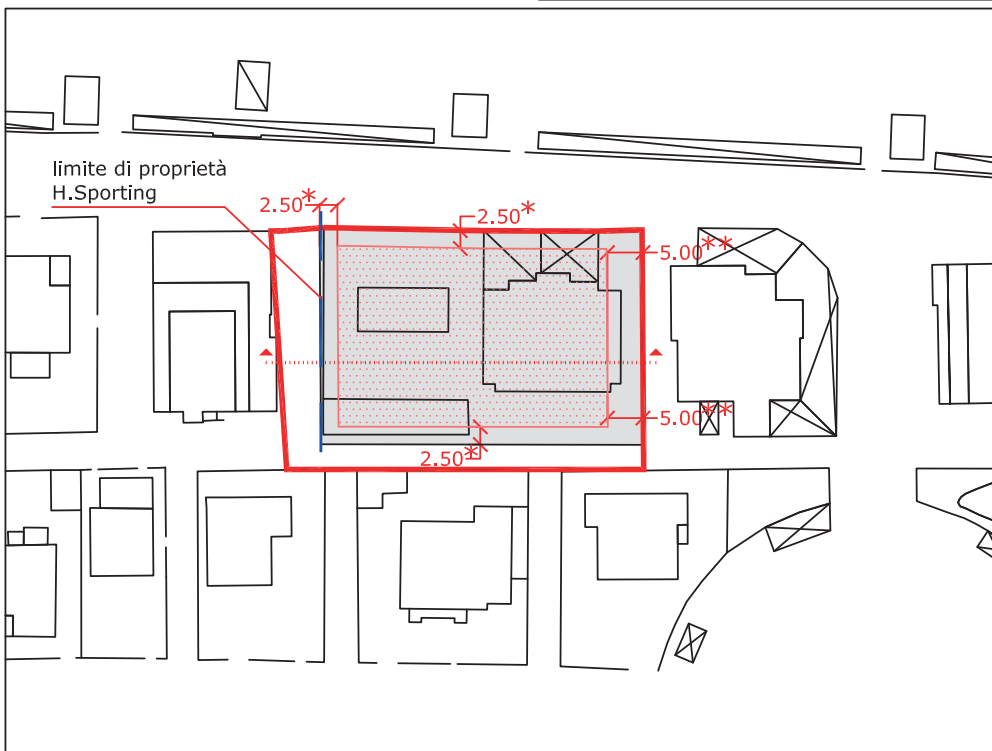
Area massimo ingombro

Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e ricomposizione delle quantità edificatorie con possibilità di ampliamento di 650 mq di Sn

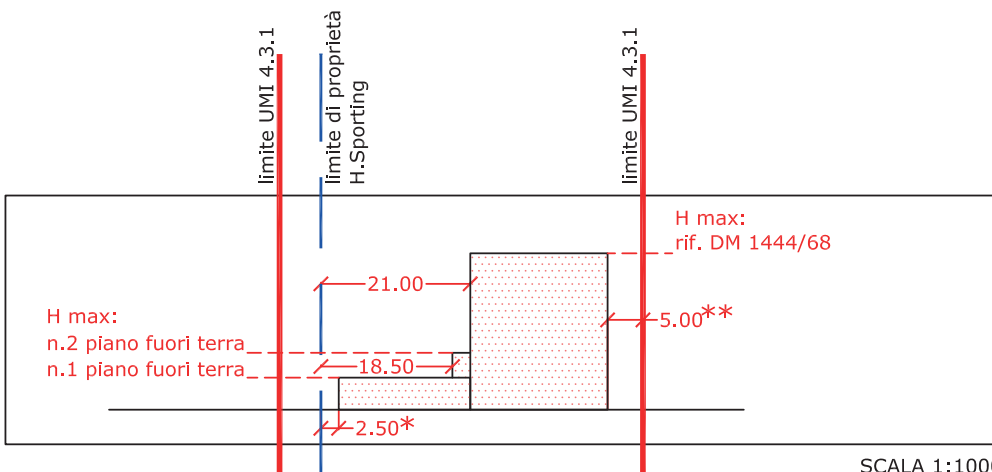
Destinazioni d'uso ammesse: Trh / R  
La Residenza è subordinata al mantenimento della capacità ricettiva alberghiera e alle condizioni stabilite con la Delibera G.C. 7/2024

L'attuazione dell'intervento è ammessa in deroga a quanto previsto dal comma 3 dell'art. 4.2.4.5 delle NTA di PRG

- \* Fatta salva la possibilità di attestarsi in allineamento con gli edifici limitrofi preesistenti
  - \*\* Fatta salva la possibilità di attestarsi sulla sagoma a terra dell'edificio preesistente
- E' fatto salvo il rispetto dei 10 m tra pareti finestrate nelle porzioni di edificio in ampliamento rispetto la sagoma esistente



SCALA 1:1000

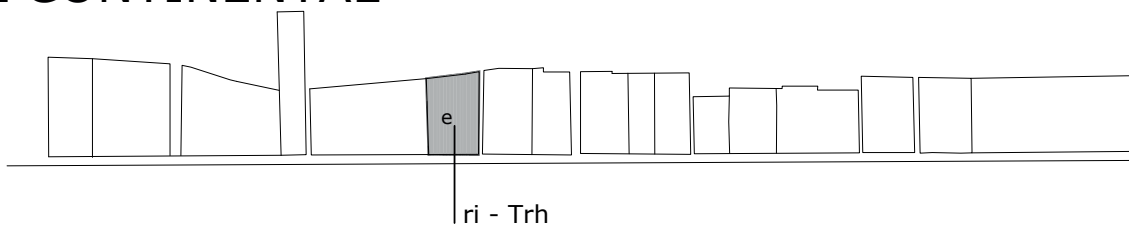


SCALA 1:1000

# HOTEL CONTINENTAL

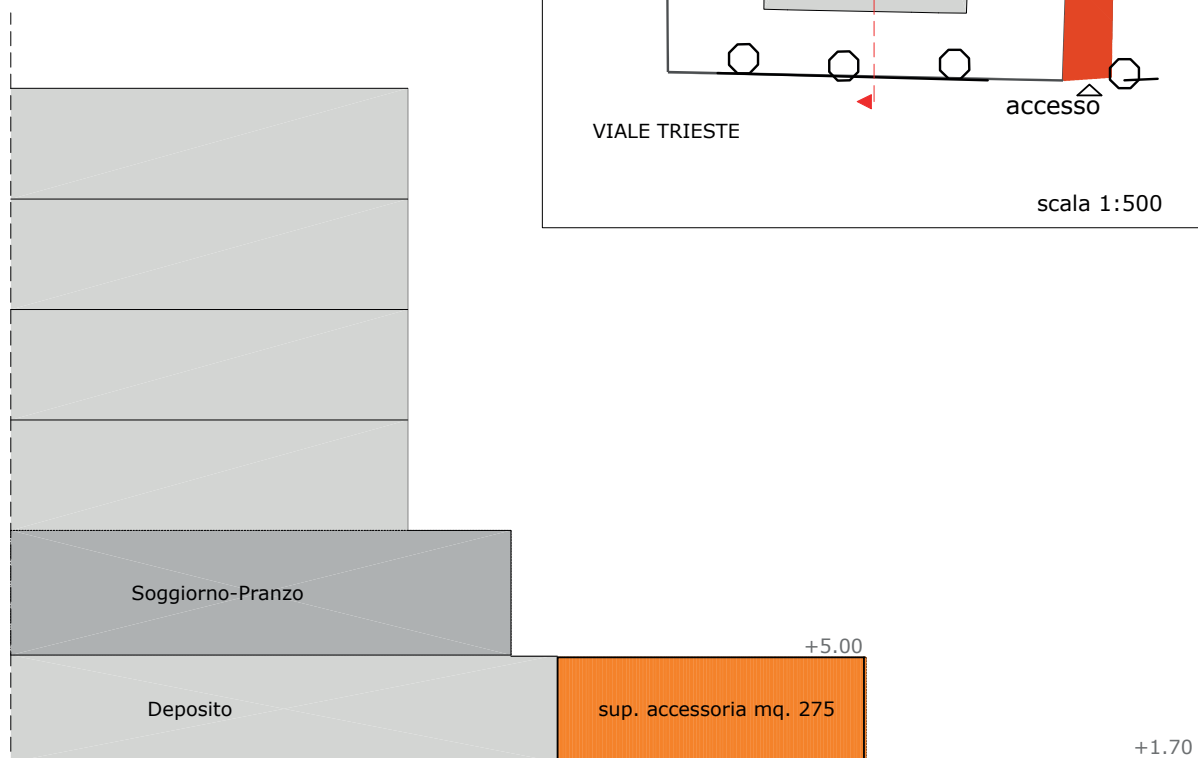
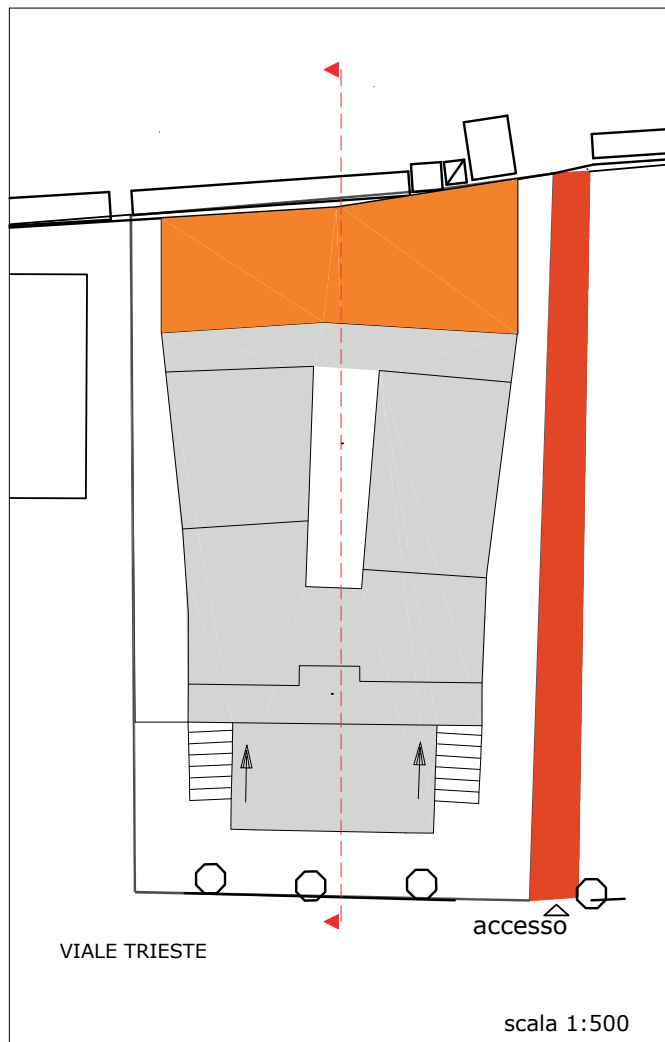
UMI 4.3.2

lotto e



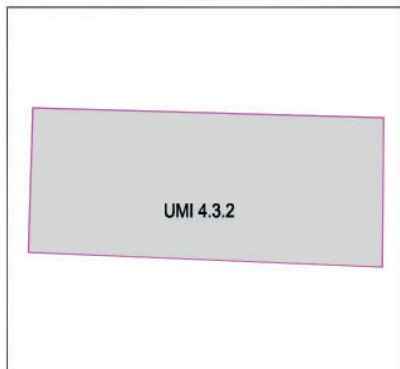
incremento superficie accessoria  
mq 275 PIANO TERRA




ristrutturazione edilizia  
destinazione esclusiva Trh



# HOTEL IMPERIAL SPORT \*

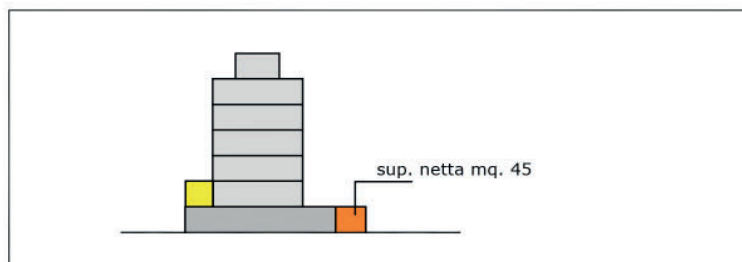
## UMI 4.3.2



-  incremento sup. netta al piano terra  
tamponamento di pergolato esistente  
con materiali leggeri e trasparenti mq. 31,25
-  incremento sup. netta al primo piano  
mq. 13,75
-  ristrutturazione edilizia  
destinazione esclusiva Trh



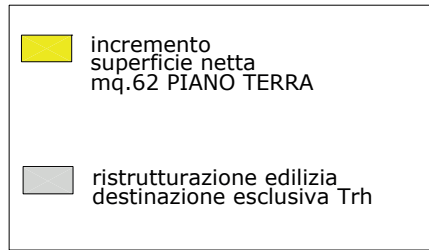
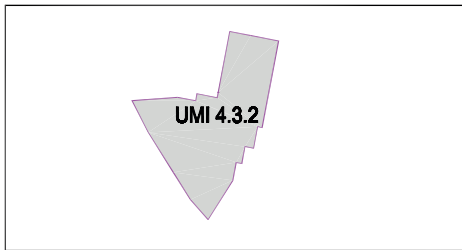
SCALA 1:1000



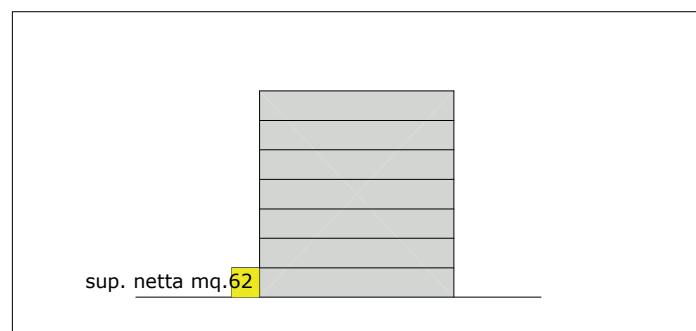
SCALA 1:1000

# HOTEL BRISTOL

## UMI 4.3.2

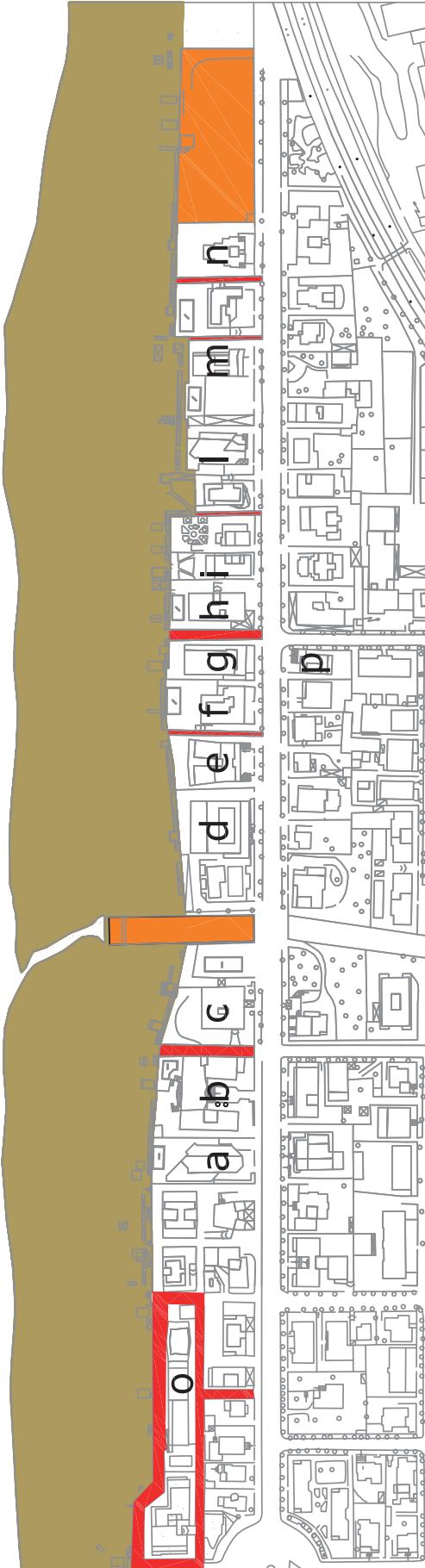


SCALA 1:1000



SCALA 1:1000

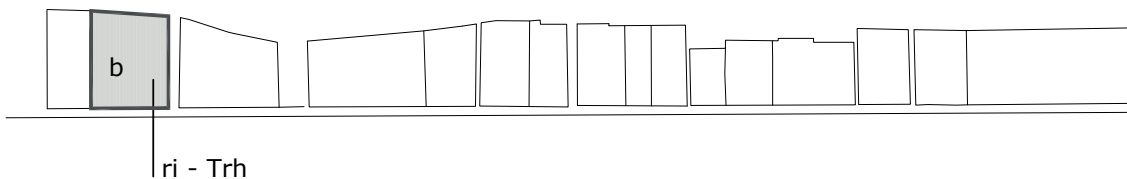
UMI 4.3.2  
lotti a - p



# HOTEL ASTORIA

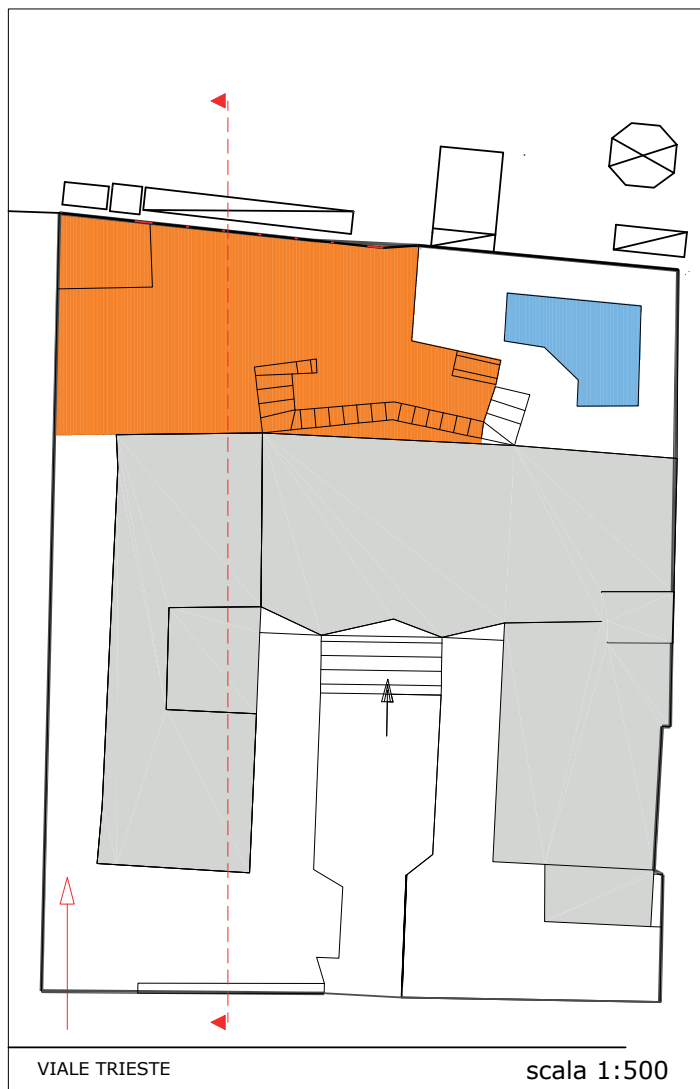
UMI 4.3.2

lotto b



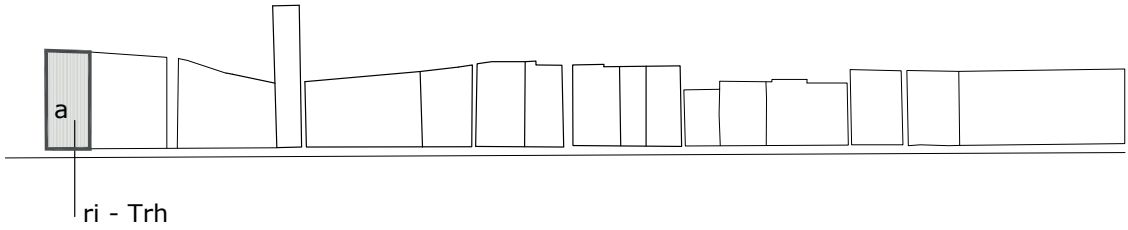
incremento superficie accessoria  
mq 390 PIANO TERRA

ristrutturazione edilizia  
destinazione esclusiva - Trh



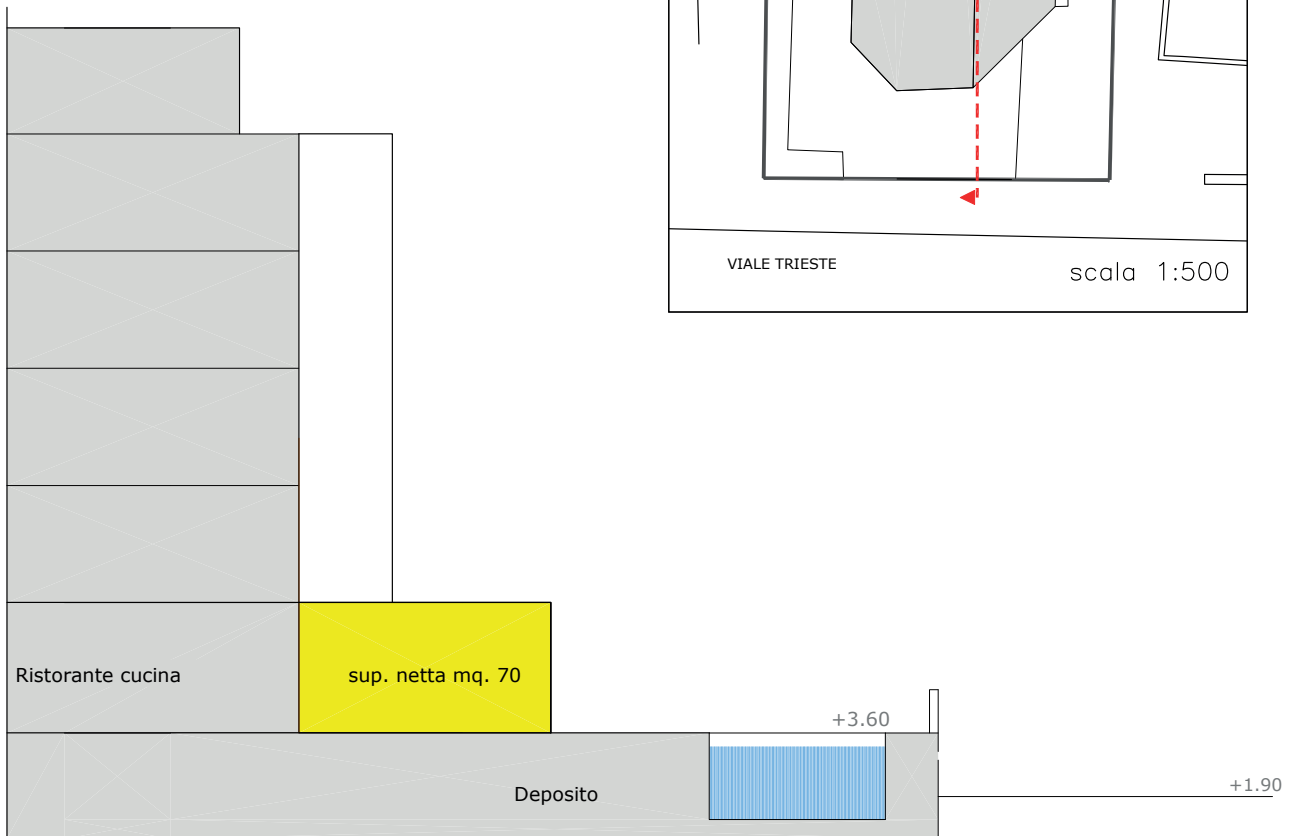
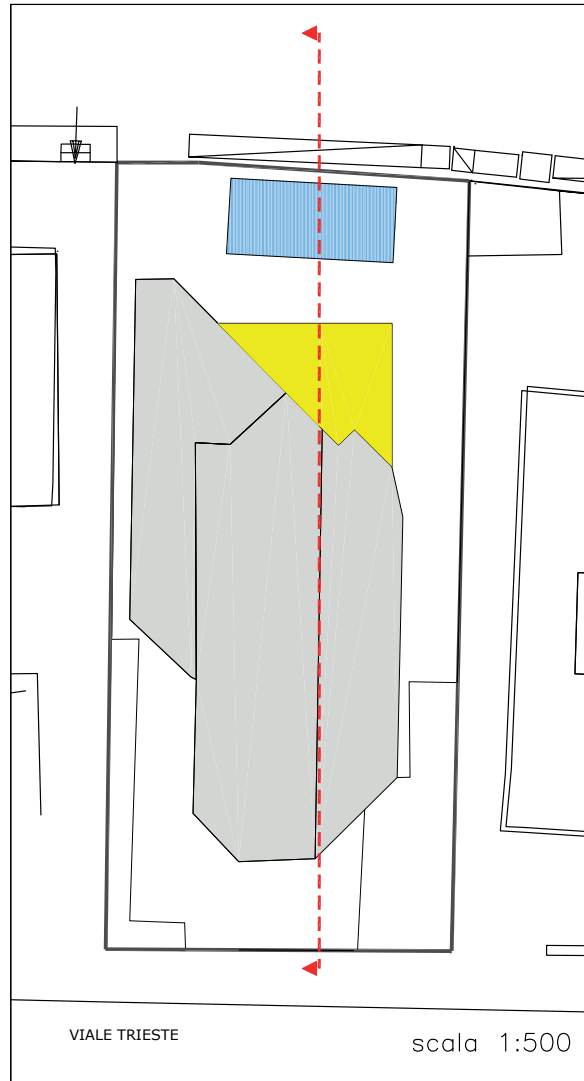
# HOTEL BELLEVUE

UMI 4.3.2  
lotto a



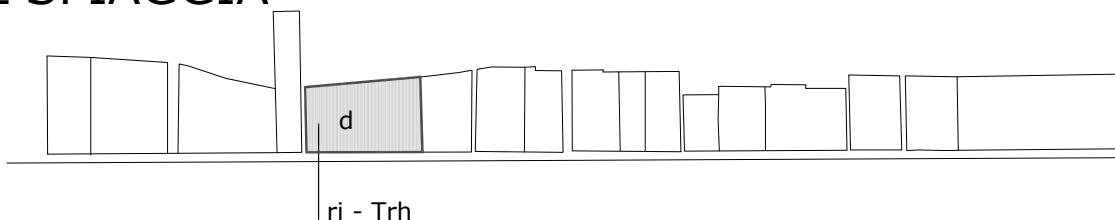
**Incremento superficie netta mq 70 PIANO TERRA**



**Ristrutturazione edilizia destinazione esclusiva Trh**

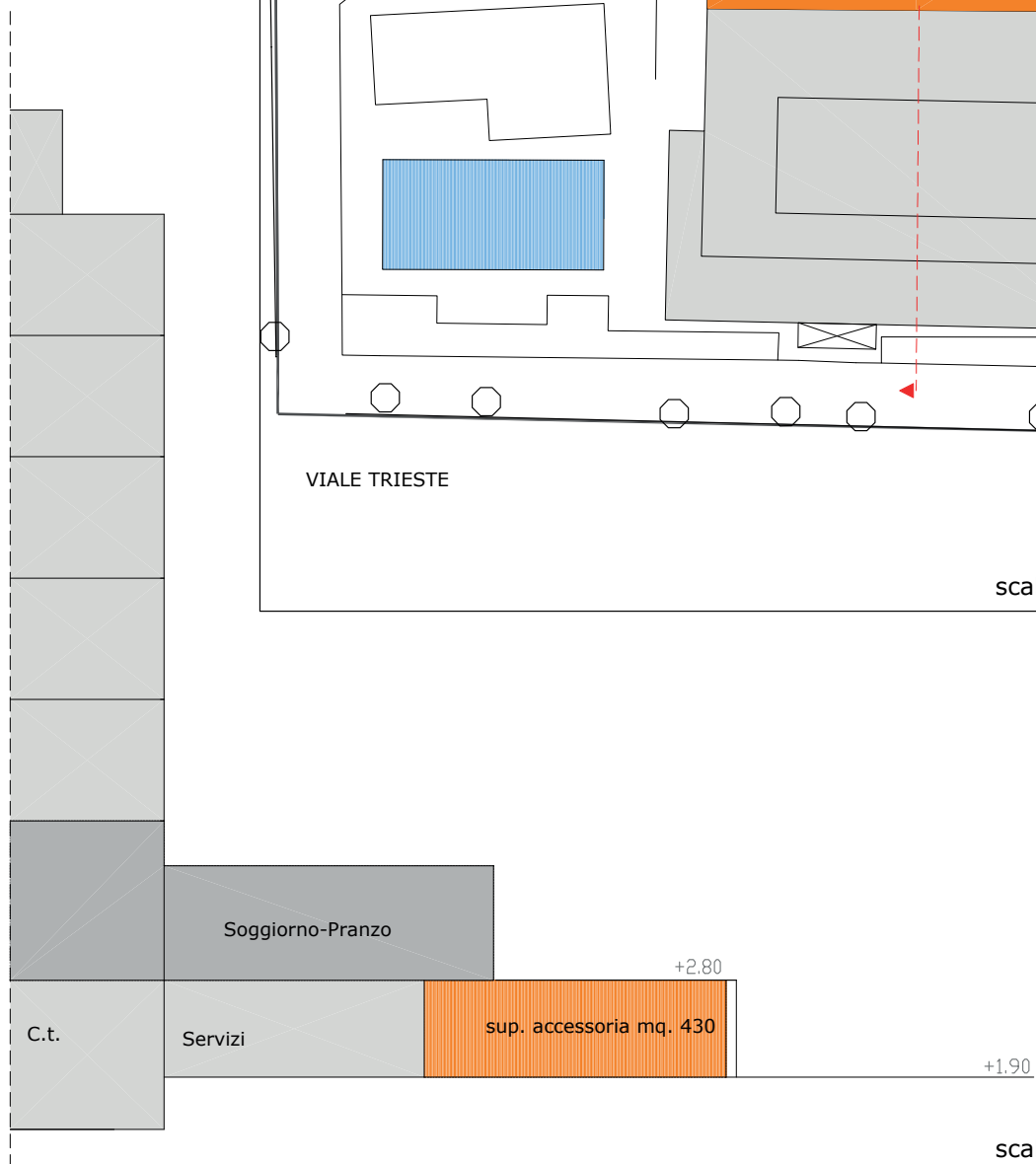
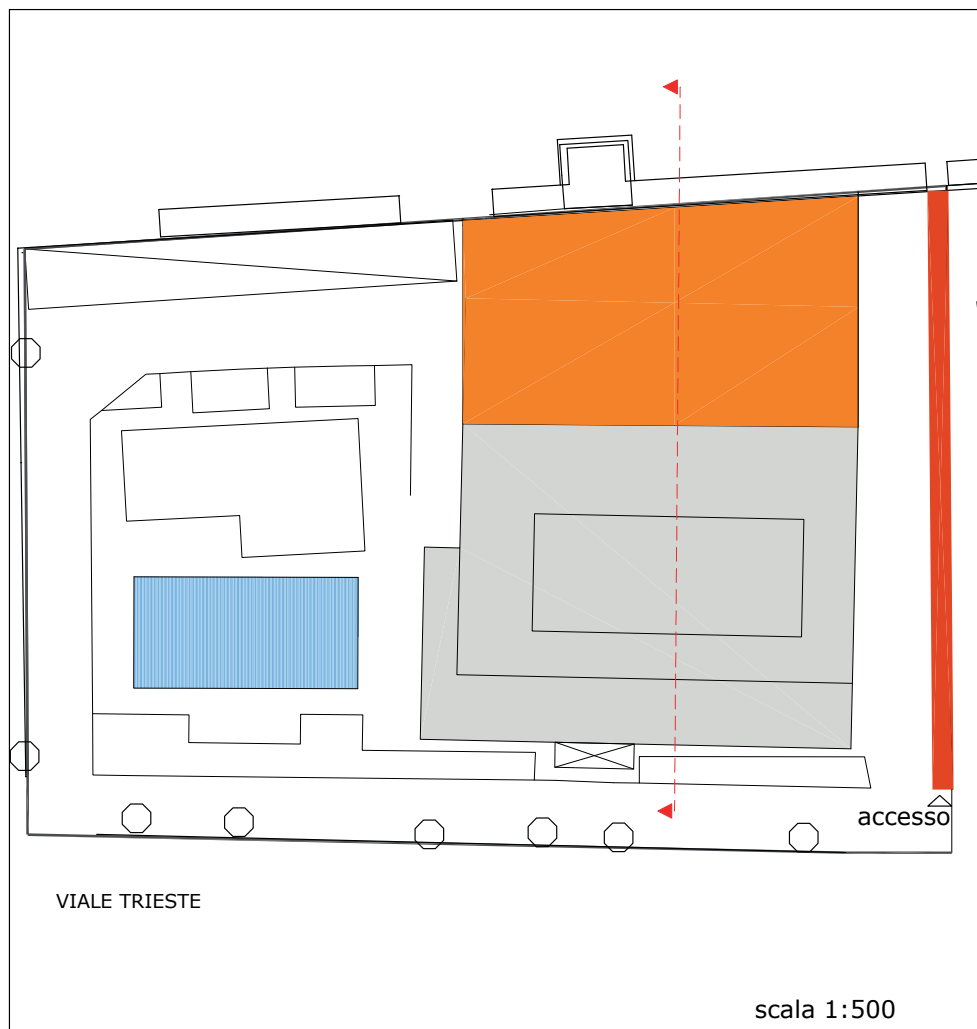


# HOTEL SPIAGGIA

UMI 4.3.2  
lotto d



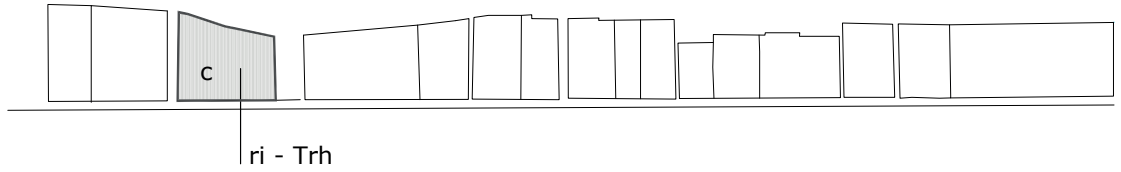
-  incremento superficie accessoria mq 430 PIANO TERRA
-  ristrutturazione edilizia destinazione esclusiva Trh





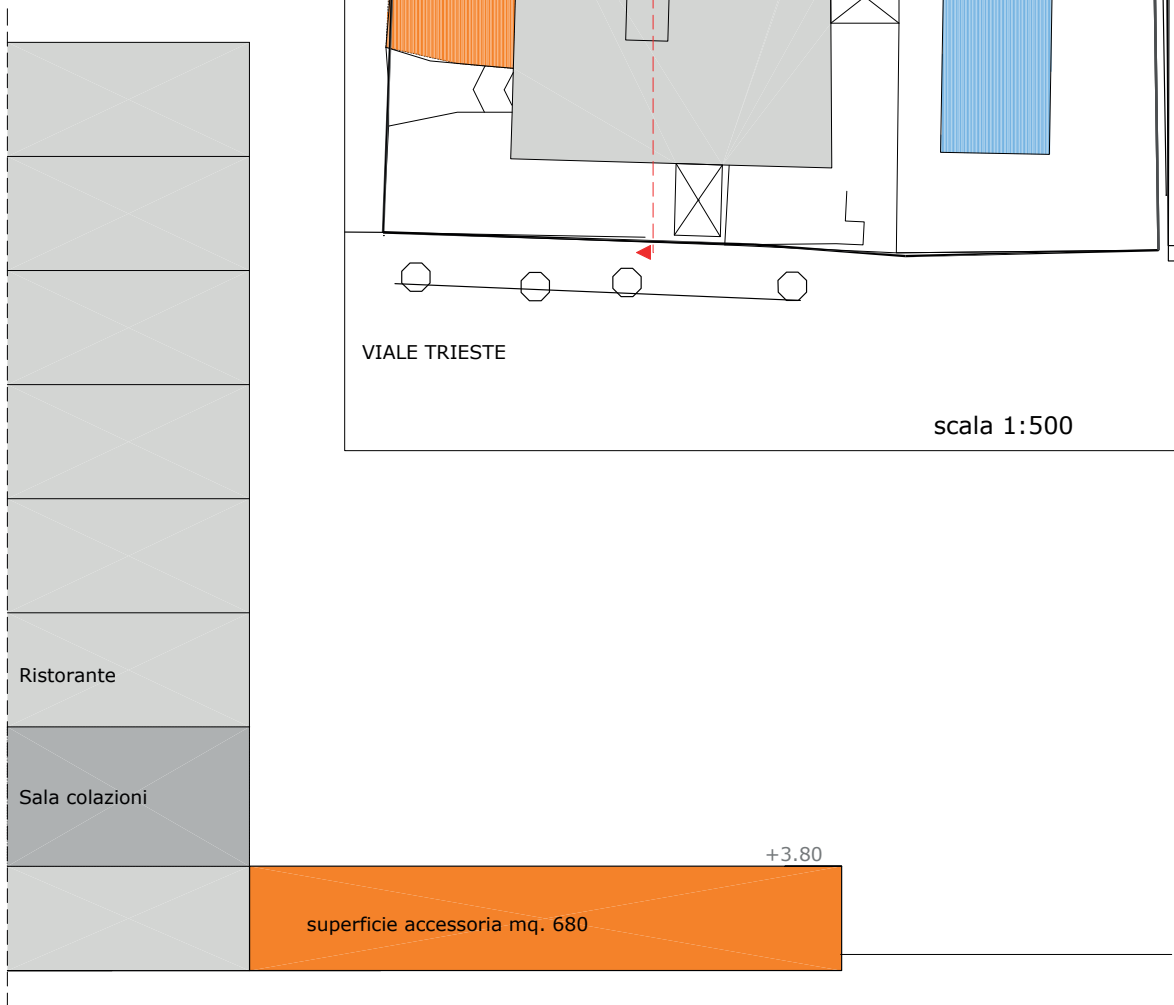
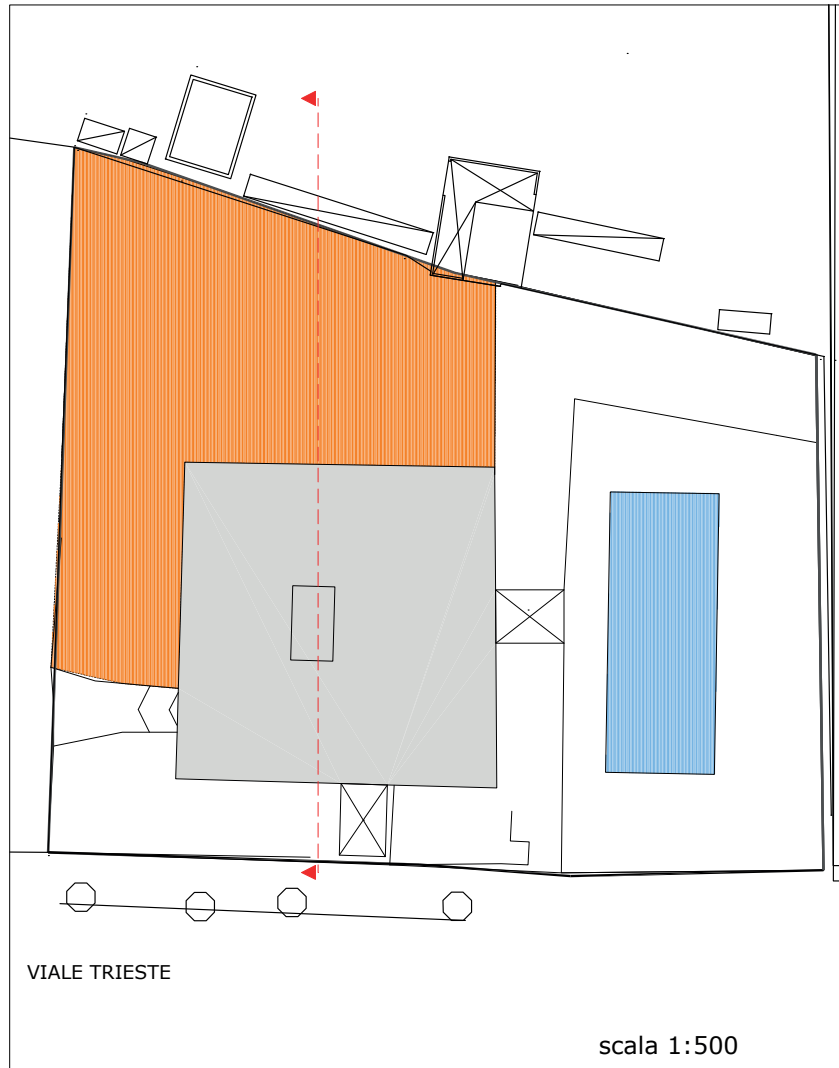
# HOTEL MAJESTIC

UMI 4.3.2

lotto c



-  incremento superficie accessoria mq 680 PIANO TERRA
-  ristrutturazione edilizia destinazione esclusiva Trh

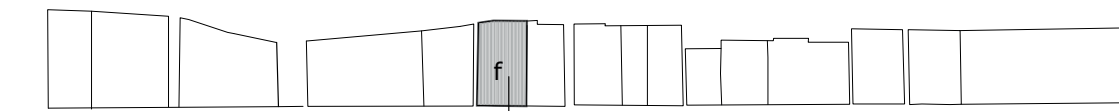


scala 1:200

# HOTEL EMBASSY

UMI 4.3.2

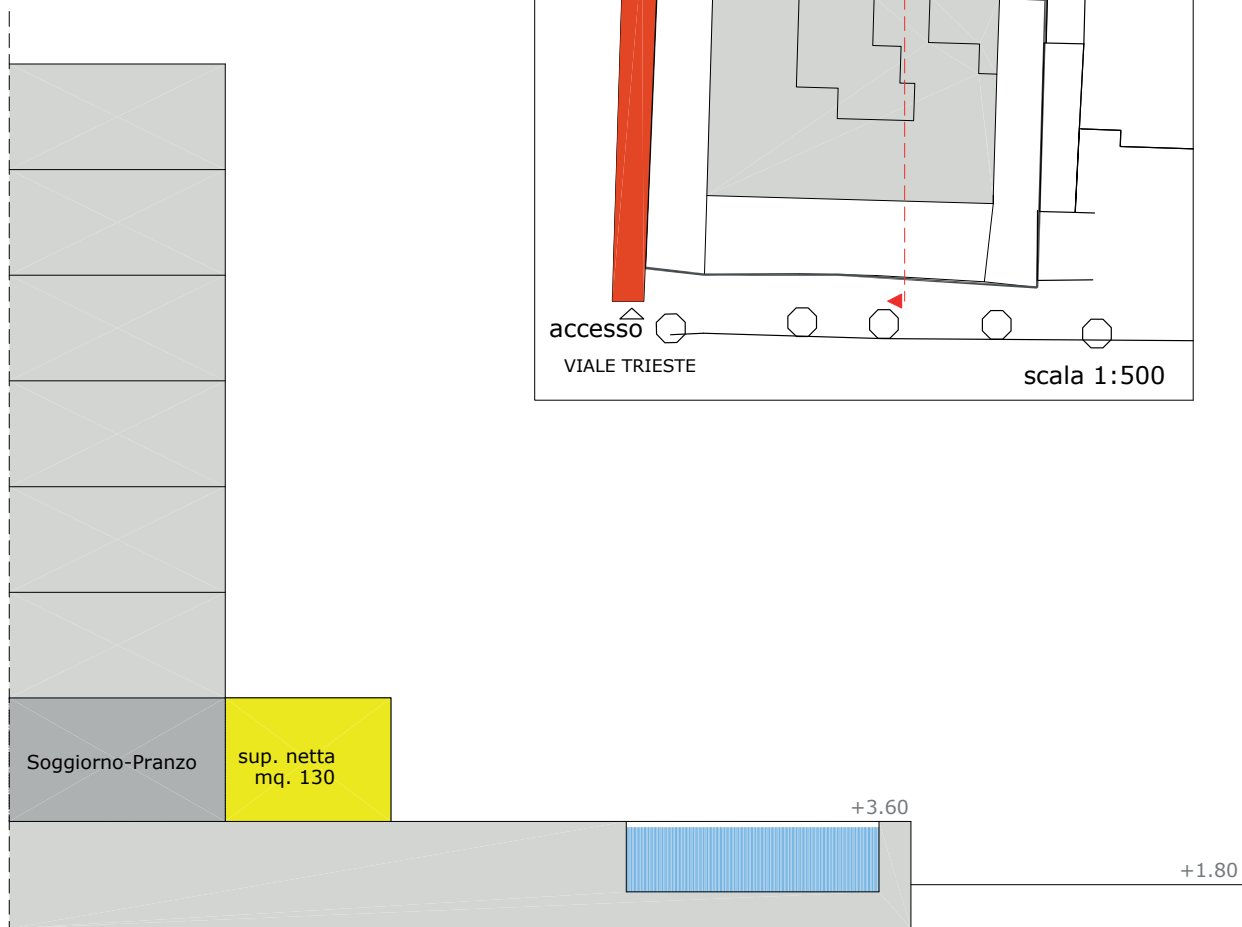
lotto f



ri - Trh

incremento sup. netta  
mq 130 PIANO RIALZATO

ristrutturazione edilizia  
destinazione esclusiva Trh

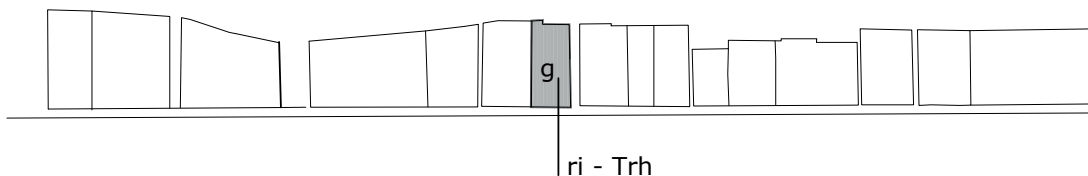


scala 1:200

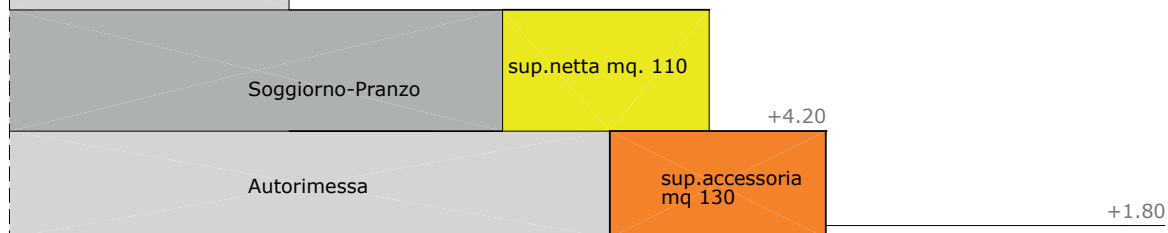
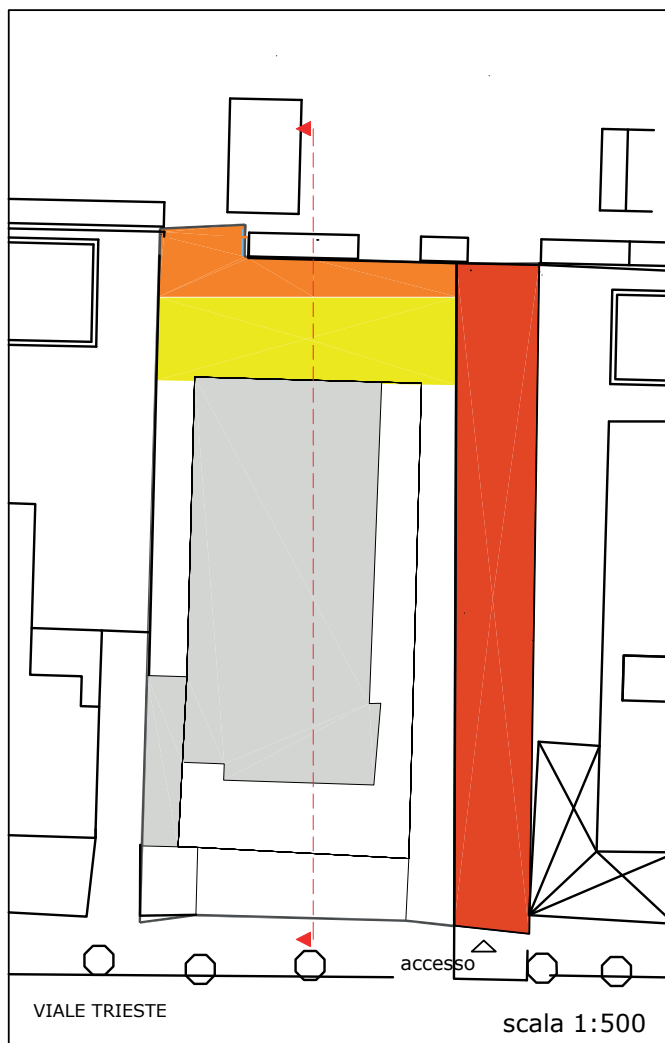
# HOTEL DELLE NAZIONI

UMI 4.3.2

lotto g



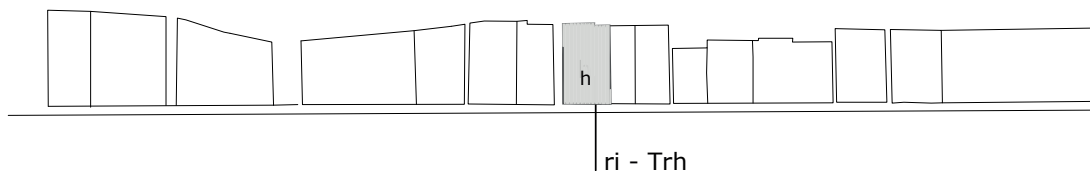
- incremento superficie netta  
mq 110 PIANO PRIMO
- incremento superficie accessoria  
mq 130 PIANO TERRA
- ristrutturazione edilizia  
destinazione esclusiva Trh





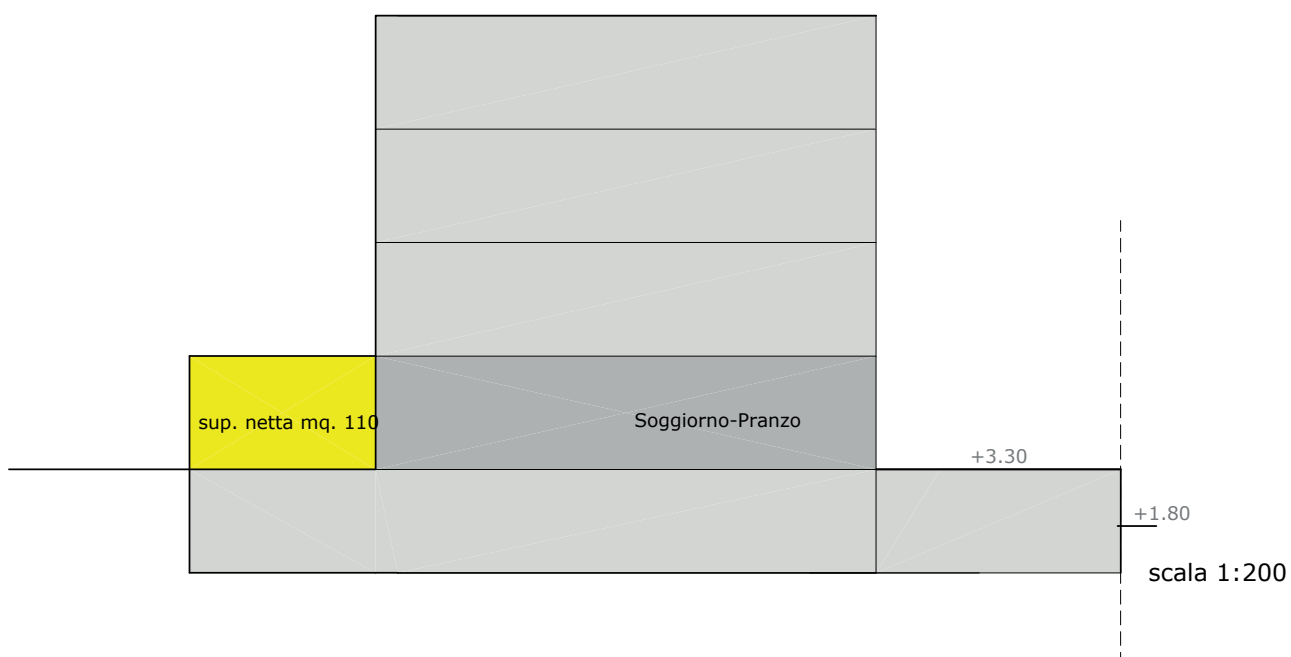
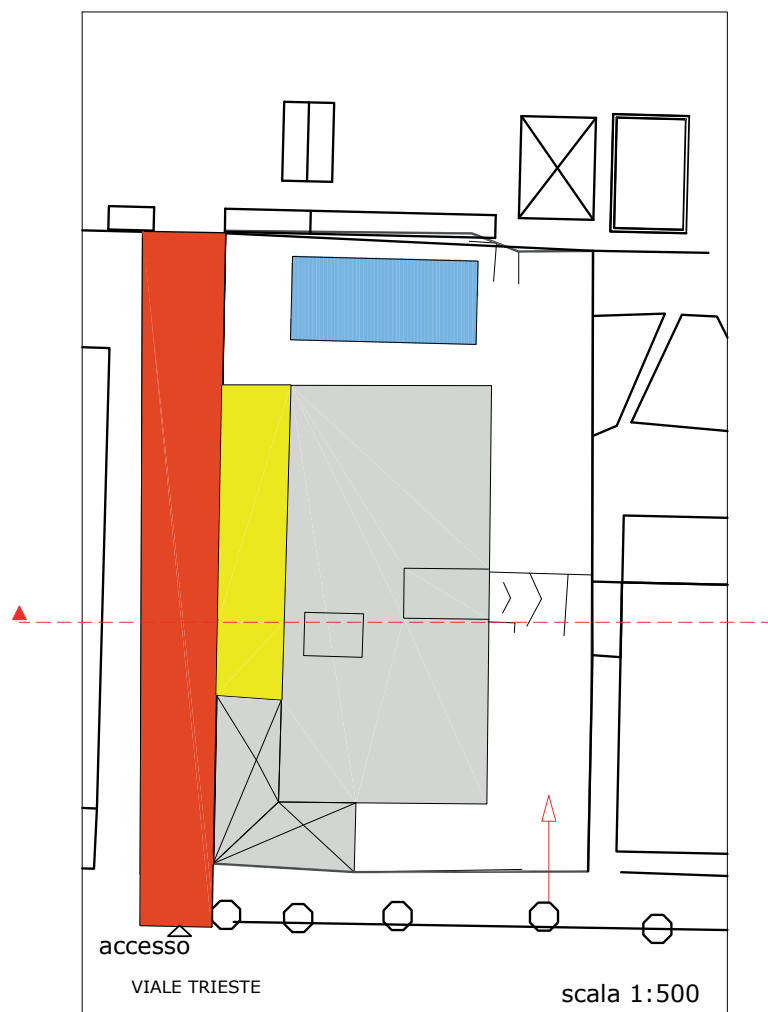
# HOTEL LEONARDO DA VINCI

UMI 4.3.2

lotto h



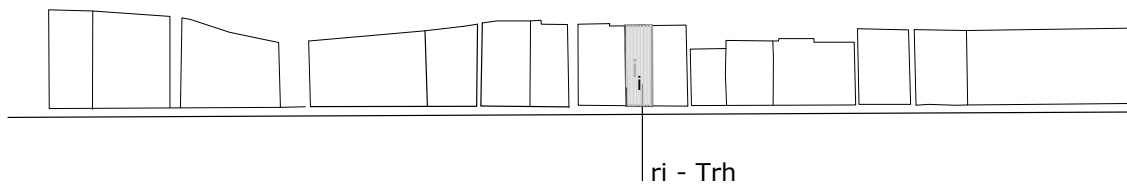
-  incremento superficie netta mq 110 PIANO TERRA
-  ristrutturazione edilizia destinazione esclusiva Trh



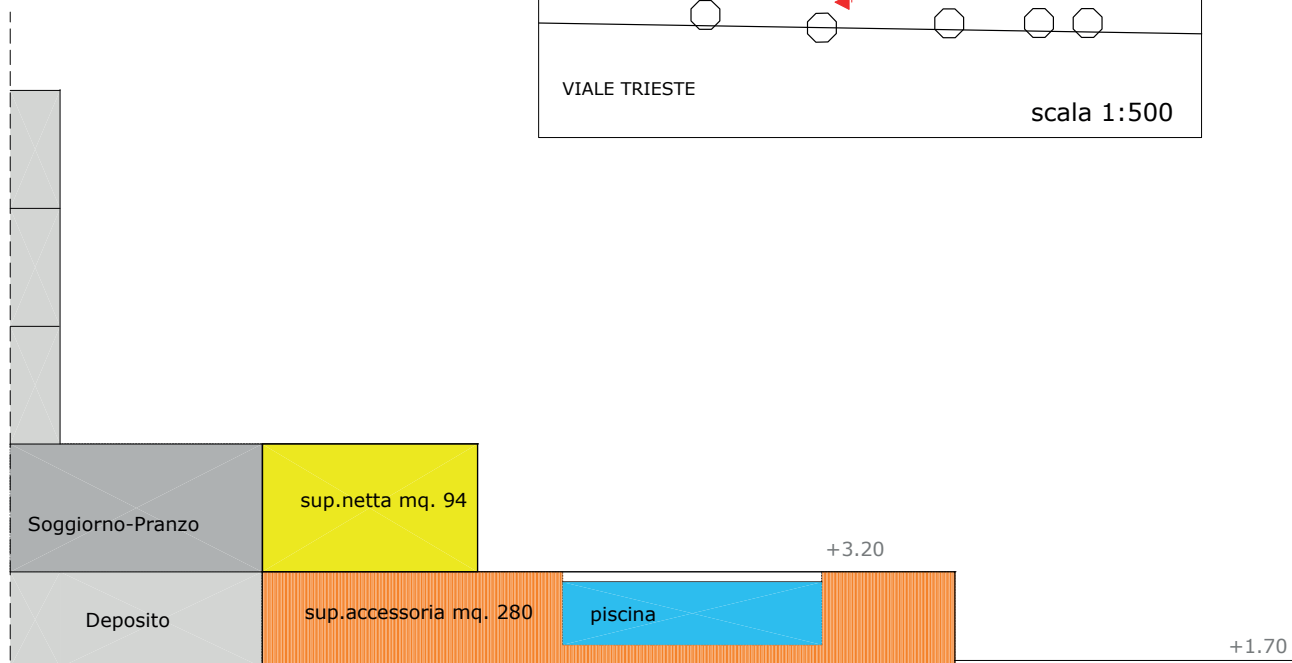
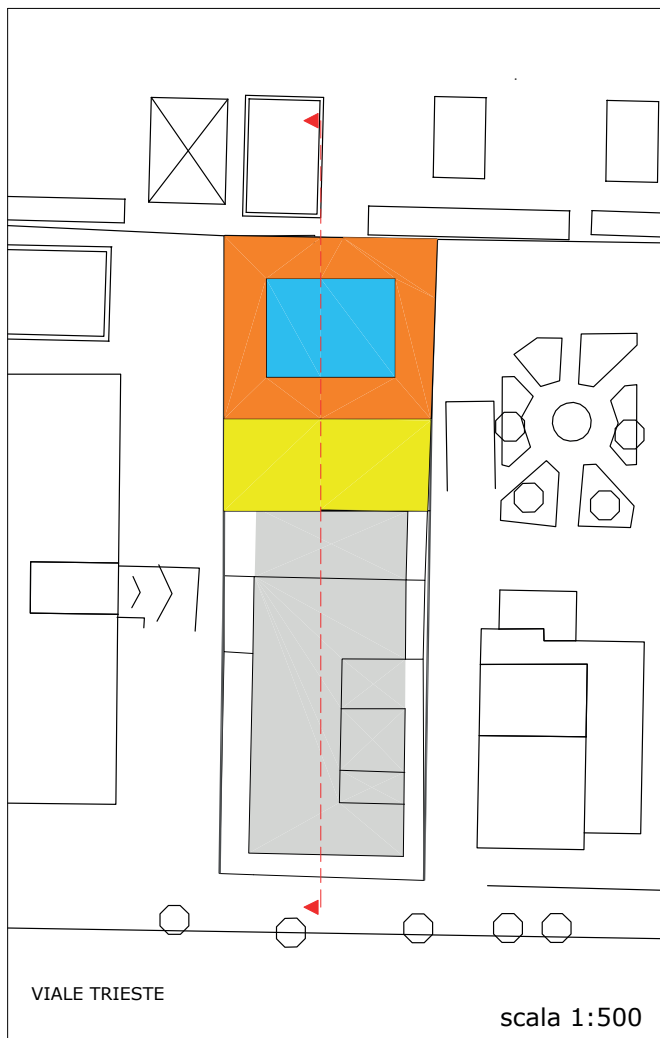
# HOTEL DUE PALME

UMI 4.3.2

lotto i



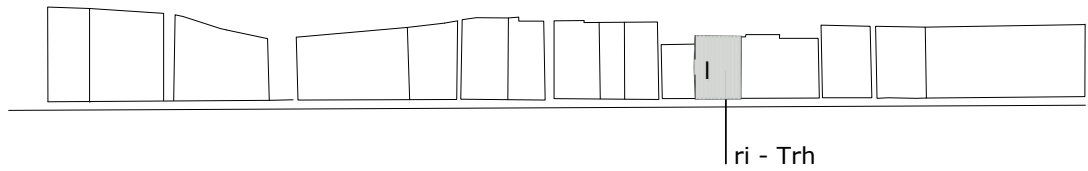
- incremento superficie netta  
mq 94 PIANO PRIMO
- incremento superficie accessoria  
mq 280 PIANO TERRA
- ristrutturazione edilizia  
destinazione esclusiva Trh





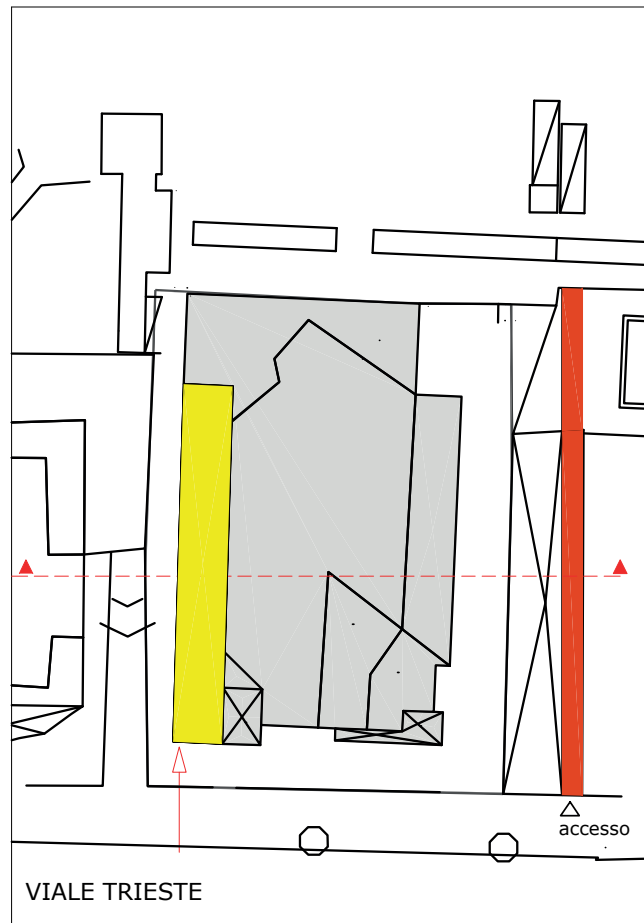
# HOTEL BALTIC

UMI 4.3.2

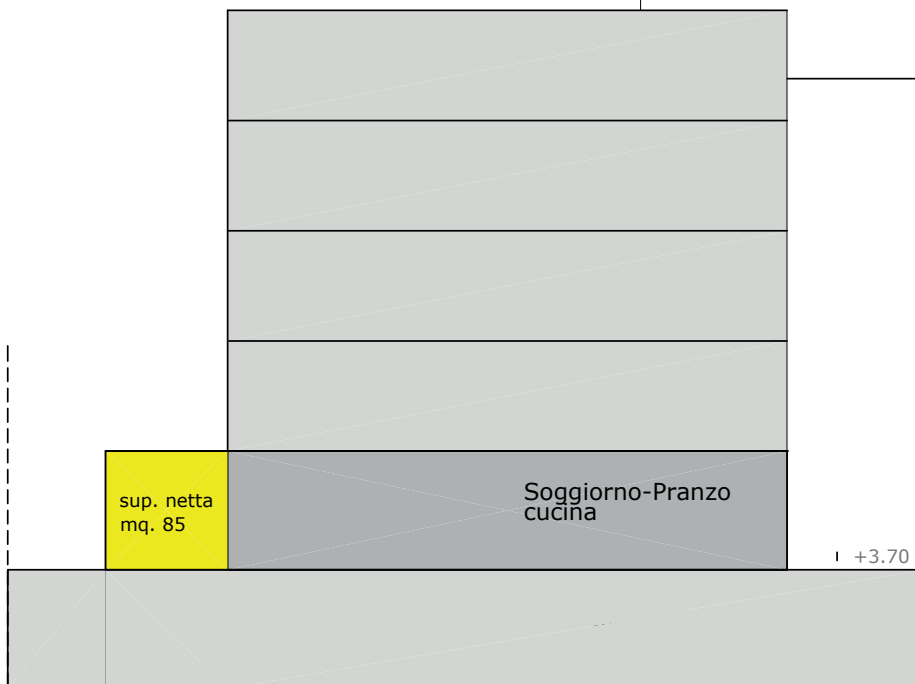
lotto I



-  incremento superficie netta mq 85 PIANO TERRA
-  ristrutturazione edilizia destinazione esclusiva Trh



scala 1:500

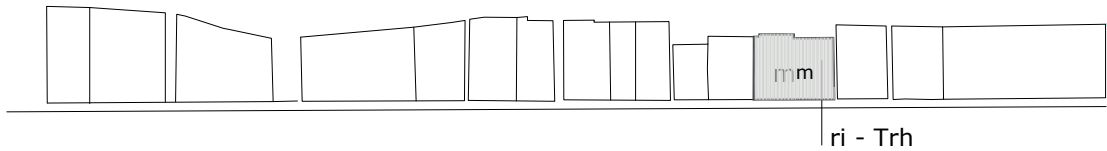


scala 1:200

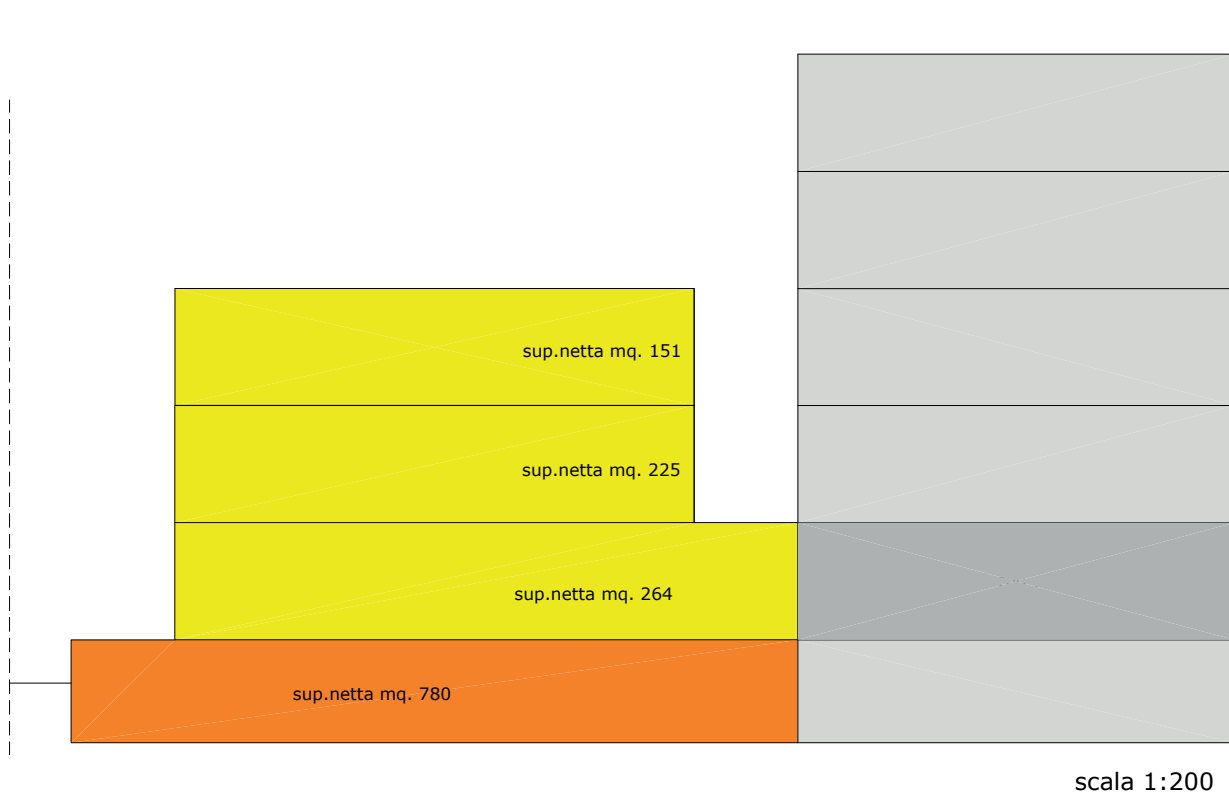
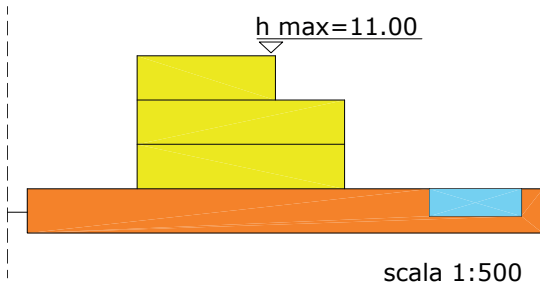
# HOTEL BEAURIVAGE

UMI 4.3.2

lotto m



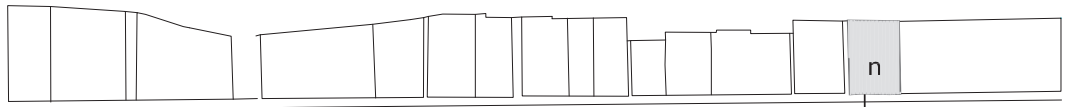
- incremento superficie netta  
mq 640 PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO
- incremento superficie accessoria  
mq 780 PIANO SEMINTERRATO
- ristrutturazione edilizia  
destinazione esclusiva Trh



# HOTEL ALEXANDER

UMI 4.3.2

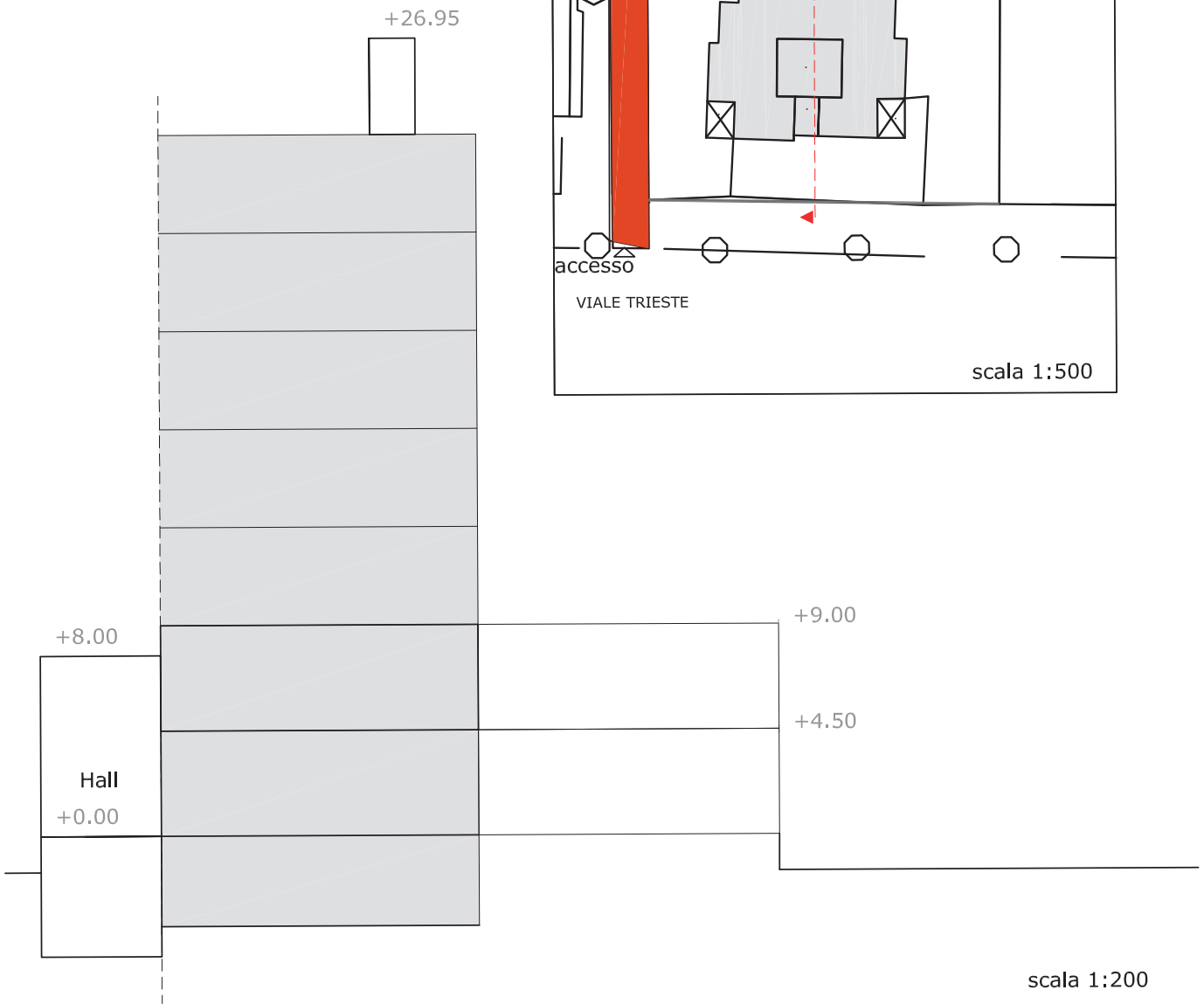
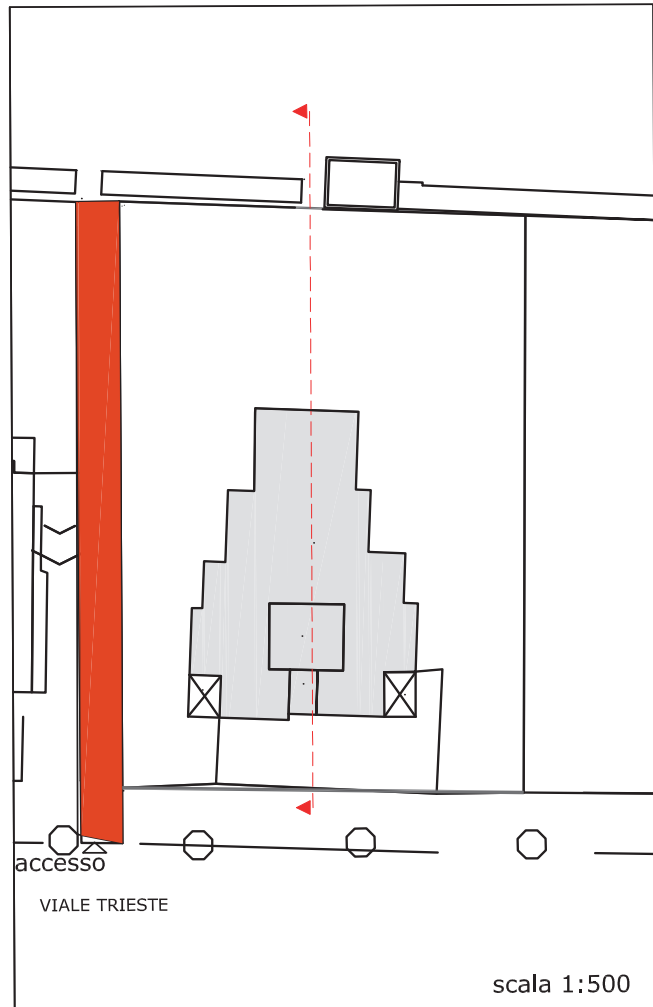
lotto n



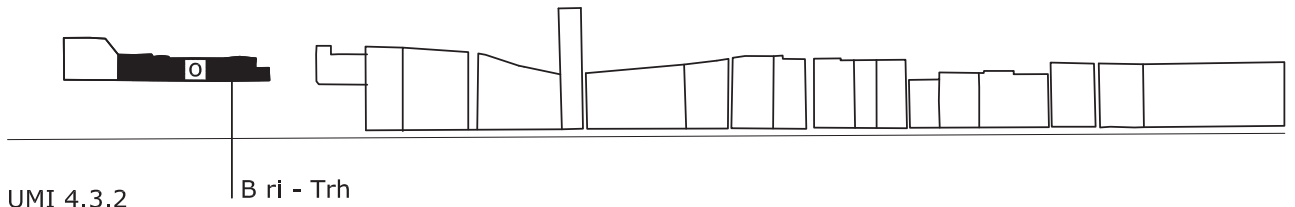
variante approvata con delibera di C.C. 70/2006

ri - Trh

<p>incremento superficie netta mq 1.012 PIANO SEMINTERRATO/ RIALZATO/PRIMO/COPERTURA</p>
<p>incremento superficie accessoria mq 500 PIANO SEMINTERRATO</p>
<p>incremento superficie logge mq 100 PIANO COPERTURA</p>
<p>ristrutturazione edilizia destinazione esclusiva Trh</p>
<p>allineamento su viale Trieste</p>



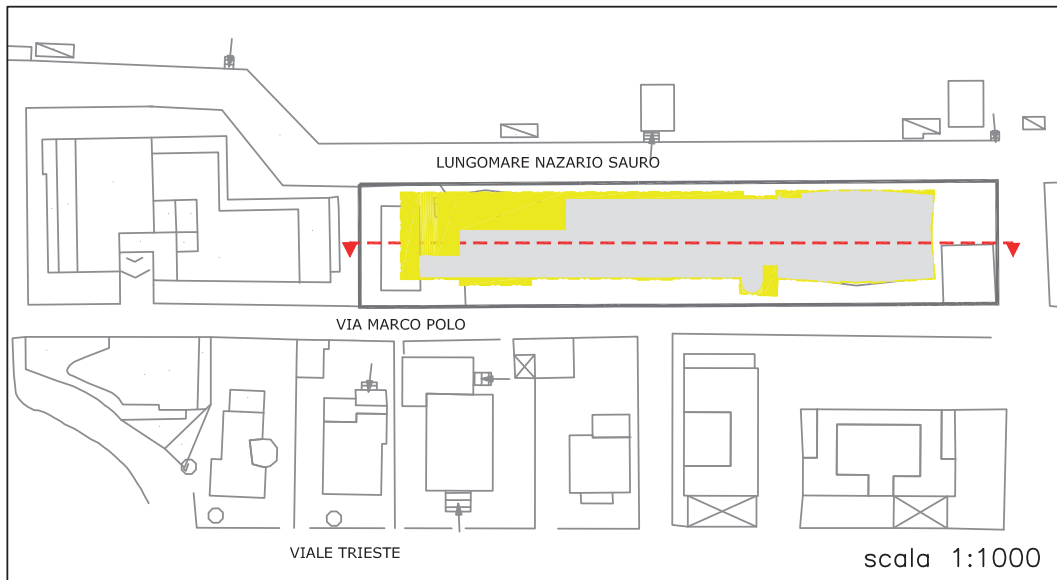
# HOTEL EXCELSIOR



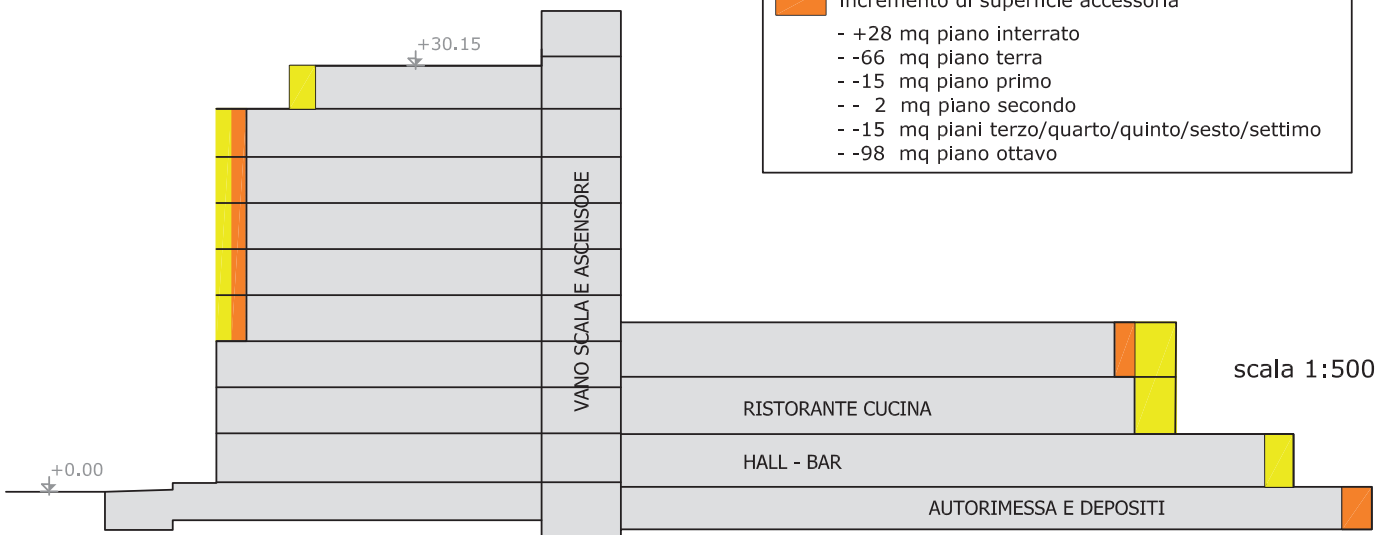
UMI 4.3.2

lotto o

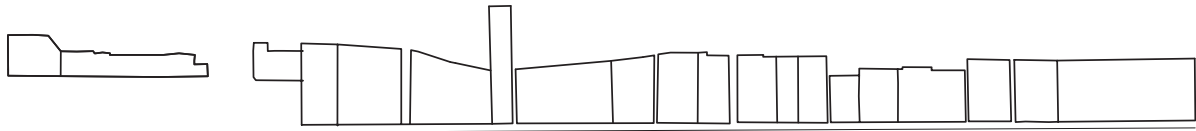
approvato con delibera C.C. 18/2007



	ristrutturazione edilizia destinazione esclusiva Trh
	incremento di superficie netta
	- +251 mq piano terra
	- + 72 mq piano primo
	- +573 mq piano secondo
	- + 78 mq piani terzo/quarto/quinto/sesto/settimo
	- +175 mq piano ottavo
	incremento di superficie accessoria
	- +28 mq piano interrato
	- -66 mq piano terra
	- -15 mq piano primo
	- - 2 mq piano secondo
	- -15 mq piani terzo/quarto/quinto/sesto/settimo
	- -98 mq piano ottavo



# HOTEL FIGARO



UMI 4.3.2

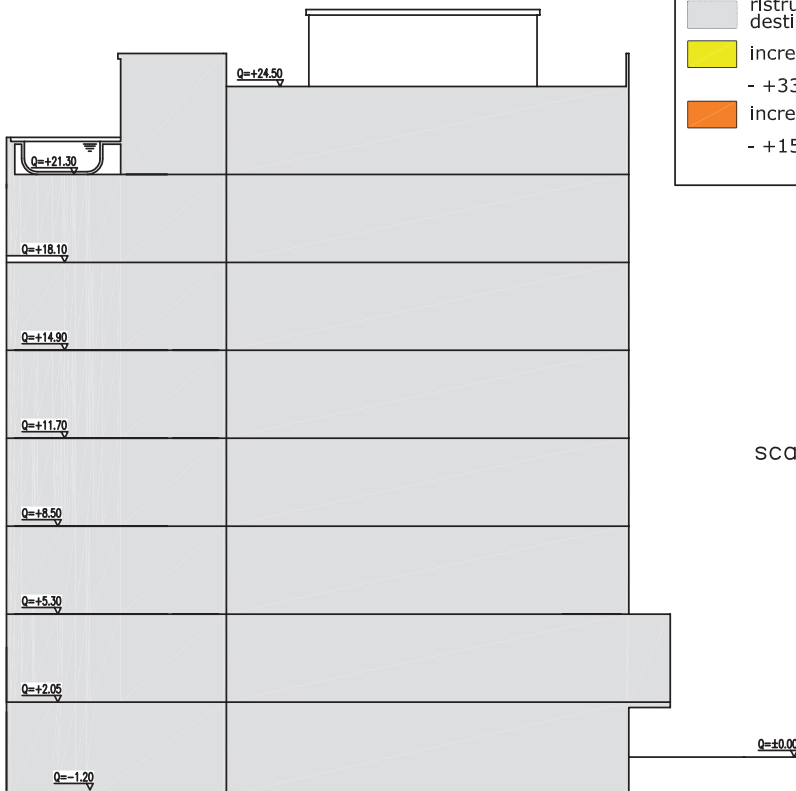
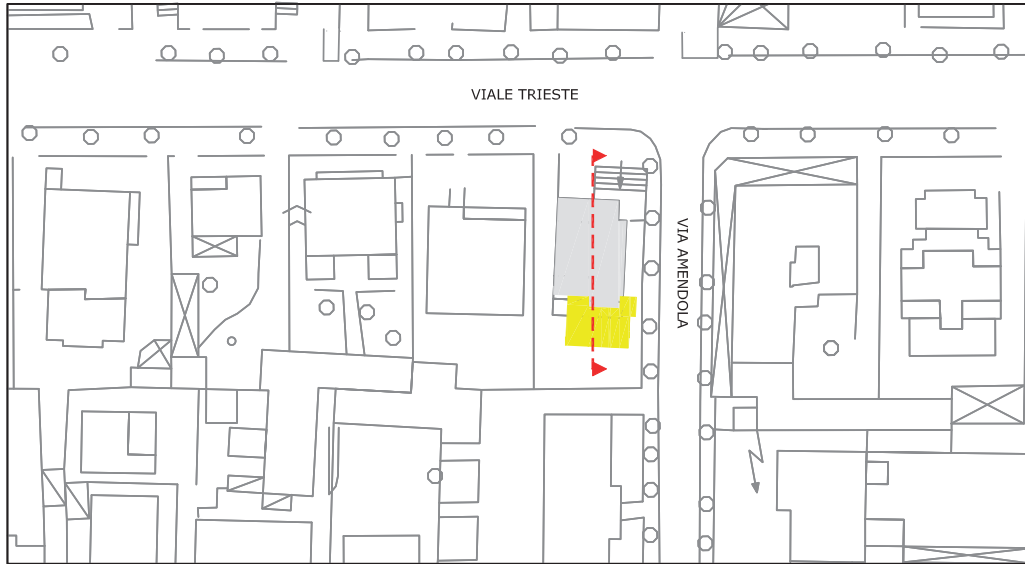
lotto n

approvato con delibera C.C. 156/2009



B ri - Trh

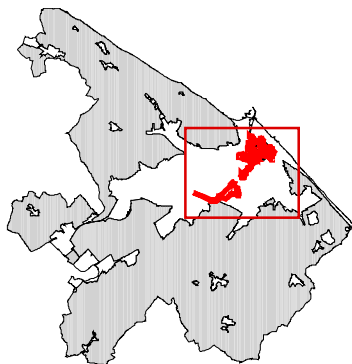
scala 1:1000



- ristrutturazione edilizia  
destinazione esclusiva Trh
- incremento di superficie netta  
- +339 mq totali
- incremento di superficie accessoria  
- +152 mq totali

scala 1:250

#### Capo. 4.4.5: Schema Direttore: Il decumano (SD5)



Tema dello schema direttore del decumano e' la costruzione di un grande spazio pubblico collettivo, tipicamente destinato ai riti della sociabilita' e ritmato dalla presenza di edifici rappresentativi per l'intera citta'. Lo schema direttore del decumano e', in primo luogo, un progetto di ridisegno di molti spazi pubblici, delle loro pavimentazioni, delle piazze, della loro articolazioni.

Lo spazio pubblico lega i principali interventi lungo lo schema direttore, esso

prevede:

- la riqualificazione funzionale e fisica della parte occidentale della citta' antica, costituita dal San Benedetto, dal San Giovanni e dagli Orti Giuli, con la Porta Rimini e l'area verde tra le mura e il Viale della Liberazione;
- la formazione di un polo verde nella parte occidentale e piu' degradata della citta';
- la formazione di un asse dei musei che partendo dalla via Rossini, prosegue con via Mazzolari e via Nathan collegando tra loro alcuni edifici destinati ad attivita' espositive quali palazzo Gradari, palazzi Mazzolari Mosca e Toschi Mosca (parte);
- gli interventi su alcuni grandi complessi come l'Ospedale San Salvatore e il suo ampliamento sulle caseme Cialdini e Cinelli il complesso del San Domenico, l'ex Bramante, assieme al teatro Rossini, a palazzo Ducale, al palazzo comunale e al Duomo essi costruiscono l'asse delle grandi attrezzature pubbliche;
- la ridefinizione del margine orientale della citta' con il recupero e il riuso della Rocca Costanza e la sistemazione della piazza Matteotti;
- la realizzazione del parco Miralfiore, del complesso di via Solferino e il completamento del Campus;
- il completamento del centro direzionale Benelli e la riqualificazione dei suoi spazi aperti;
- il recupero del complesso dell' ex-carcere minorile;
- la costruzione di un parcheggio di medie dimensioni accanto al vecchio palazzetto dello sport.

Sono compresi nello schema direttore i progetti norma: 5.1 San Benedetto; 5.2 San Salvatore; 5.3 Curvone; 5.4 Carcere Minorile; 5.5 Ex-Bramante; 5.6 Centro Direzionale Benelli; 5.7 Parco del Campus Scolastico.



**Art. 4.4.5.1: Progetto Norma 5.1 - San Benedetto.\***

1. Obiettivo del progetto è il recupero strutturale e funzionale del complesso del San Benedetto nell'ambito della riqualificazione del polo verde costituito, oltre che dal San Benedetto, dal San Giovanni, dagli Orti Giuli, da Porta Rimini e dall'area verde tra le mura e il viale della Liberazione.

2. L'attuazione dell'intervento è prevista per ambiti autonomi; il complesso edilizio potrà essere suddiviso in più comparti indipendenti relativi ad edifici e spazi scoperti, la cui attuazione potrà avvenire tramite interventi diretti ovvero, poiché le zone A sono individuate come zone di recupero, potranno anche essere oggetto di uno o più Piani di Recupero. A titolo indicativo e non prescrittivo viene individuata la seguente suddivisione per possibili interventi diretti o comparti:

- ospedale (corrispondente alla parte nord del complesso), parte affacciata sul corso XI Settembre, corpo di fabbrica di 4 piani,
- ospedale (corrispondente alla parte nord del complesso), parte affacciata sul giardino interno, corpo di fabbrica di 2/3 piani,
- schiera (costituita dall'edificio lungo via Mammolabella),
- cella (fabbricato posto all'angolo tra via Massimi e via Mammolabella),
- lavanderia (fabbricato triangolare posto a sud del complesso),
- annesso (fabbricato a L posto a latere della lavanderia sul lato di via Belvedere),
- giardino (area interna delimitata dal muro di cinta con ingresso da via Belvedere).

Rimane la facoltà di prevedere suddivisioni differenti in fase di attuazione, purché si rispetti la condizione di intervento diretto, ovvero di comparto, autonomo, indipendente e funzionale, la cui individuazione potrà essere oggetto di successivo accordo tra i titolari dei diritti reali/Parti.

3. Relativamente alle destinazioni d'uso si prevede che:

- gli edifici esistenti denominati "ospedale", "schiera, compatibilmente con le esigenze di conservazione, potranno essere oggetto di tutte le destinazioni previste dal subsistema L1. Limitatamente alla schiera saranno ammesse le residenze anche al piano terra;
- gli edifici "lavanderia" e "cella" dovranno avere destinazione a standard (servizi);
- per l'edificio esistente denominato "annesso", oltre alle destinazioni a servizi e terziario, saranno ammesse anche le residenze, a condizione che le stesse siano utilizzate per ospitare artisti e soggetti impegnati in attività culturali;
- gli spazi scoperti rientranti nel perimetro del Progetto Norma, ad eccezione di quanto indicato all'ultimo punto del successivo comma 9 per lo "scoperto pertinenziale", dovranno essere destinati per almeno 8555 mq a standard; negli stessi potranno essere realizzati anche parcheggi interrati (anche privati) fino a due piani. La loro fattibilità, per gli aspetti di tutela archeologica, dovrà essere preventivamente verificata tramite saggi da eseguire a carico della committenza sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche. La medesima potrà riservarsi di richiedere, sulla base degli esiti delle verifiche effettuate, eventuali varianti ai progetti predisposti. In alternativa ai parcheggi interrati potranno essere predisposti parcheggi in superficie, che in ogni caso non potranno



avere impronta a terra superiore all'area già prevista per il parcheggio interrato con riferimento alle previsioni del Piano di Recupero decaduto, approvato con Delib.C.C. n. 48/2007. In tal caso l'individuazione della relativa localizzazione e delimitazione discenderà da una progettazione complessiva dell'area verde connessa all'iniziativa pubblica, governata prioritariamente dal rispetto e rievocazione dell'assetto del giardino storico seppure reso flessibile alla necessità pubbliche di valorizzazione dell'area attraverso l'ampliamento della sua permeabilità con il resto del centro storico cittadino. L'eventuale previsione di parcheggi negli spazi scoperti dovrà essere progettata accuratamente integrandosi armoniosamente con il contesto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie dei parcheggi dovrà essere permeabile o semipermeabile o rivestita con materiali naturali (pietra), con divieto di utilizzo dell'asfalto. Il margine dei parcheggi dovrà essere schermato con impianti vegetazionali (siepi o filari ad alto fusto), al fine di minimizzare il loro impatto visivo.

4. Criteri d'intervento: il grande isolato dell'ex ospedale psichiatrico, frutto di numerosi interventi, ciascuno dei quali ha lasciato il proprio segno (vi sono tracce dell'impianto originario nelle aree scoperte dei quattro chiostri) è realizzato prevalentemente con tecniche costruttive tradizionali, anche se vi sono alcuni annessi realizzati in epoche più recenti con tecniche moderne. Le murature sono in mattoni, mentre gli orizzontamenti e le coperture sono principalmente in legno. Il muro di cinta dell'area è in mattoni. Lo stato di conservazione non è buono, soprattutto a causa del sottoutilizzo e dell'abbandono. I fabbricati sono caratterizzati da elevata flessibilità e da una buona qualità costruttiva.

Gli interventi diretti ovvero i Piani di recupero dovranno prevedere, fatte salve diverse valutazioni della competente Sovrintendenza:

- il mantenimento dei materiali, delle tecniche costruttive e dei principali assetti tipologici, nonché degli elementi decorativi o di finitura originari, laddove essi sono presenti e per le parti della città (prospetti, cortili e annessi verso San Giovanni);

- l'impiego di tecnologie moderne limitato alle parti di nuova edificazione o ai casi in cui esse siano necessarie alla salvaguardia di parti originarie da tutelare.

5. Nel caso di interventi edilizi diretti, a garanzia del coordinamento complessivo delle previsioni urbanistico edilizie relative al Progetto Norma 5.1, i contenuti del Piano di Recupero, approvato con Delib.C.C. n. 48/2007 e decaduto, costituiscono indirizzo per il rilascio dei relativi titoli abilitativi; eventuali scostamenti rispetto ai contenuti generali del PdR del 2007 dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione da parte della competente Soprintendenza. In ogni caso non potranno essere superati i volumi e le superfici complessive stabilite dal PdR 2007, né potranno essere modificate le sagome esterne, ad eccezione di eventuali corpi non appartenenti al complesso originario.

6. Nel caso di interventi relativi a porzioni dell'edificio ospedale dovranno essere considerate le opere necessarie per la messa in sicurezza dell'intero fabbricato nonché quelle di compartimentazione e protezione delle porzioni adiacenti o strettamente in connessione necessarie a garantire la permanenza della fruibilità dei percorsi di collegamento/attraversamento tra il giardino ed il Corso XI Settembre.

7. L'ex lavanderia (intendendo ricompresa in essa anche la "cella"), costituendo standard edilizio, dovrà essere ceduta al Comune di Pesaro secondo quanto stabilito dal Protocollo d'Intesa sottoscritto nel mese di

aprile 2021 tra Regione Marche, Asur e Comune di Pesaro.

8. Gli standard urbanistici stabiliti dal PRG relativi alla sistemazione degli spazi esterni andranno progettati e approvati in sede di presentazione del primo titolo abilitativo relativo ad un intervento diretto pubblico e dovranno essere realizzati almeno in proporzione agli interventi edilizi previsti ed essere funzionali agli stessi. Le aree relative a tutti gli standard dovranno essere cedute al Comune di Pesaro prima del rilascio del titolo abilitativo del primo intervento edilizio diretto pubblico. I titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi diretti ovvero le convenzioni degli eventuali Piani di Recupero disciplineranno anche le modalità di realizzazione degli standard stessi, fermo restando che i costi per la realizzazione degli standard saranno ripartiti in maniera proporzionale ai vari comparti. Anche a seguito della cessione delle aree destinate a standard, i relativi diritti edificatori rimangono in capo al soggetto cedente.

9. Tutte le volumetrie esistenti potranno essere recuperate (con riferimento al rilievo dello stato di fatto allegato alla Delibera C.C. n. 48/2007: elaborati A2.0, A2.1 e A2.2). I due edifici più recenti, realizzati nel XX secolo e posti in prossimità dell'accesso da via Belvedere, non appartenendo al complesso storico, dovranno essere demoliti per lasciare spazio ad aree pubbliche e ricostituire gli originali spazi del giardino.

Fermo restando quanto stabilito dell'ultimo capoverso del precedente comma 5:

- le quantità corrispondenti a superfici/volumetrie degli edifici da demolire potranno essere recuperate nell'ambito del complesso del San Benedetto, preferibilmente nell'ambito dell'edificio denominato "schiera" (solo superfici) e sempre nei limiti di interventi compatibili con il rispetto dei caratteri storico-architettonici tutelati;
- eventuali altri volumi realizzati in epoca più recente rispetto al complesso originario potranno essere demoliti e riutilizzati, sempre nell'ambito del Progetto Norma 5.1.

In ogni caso, previo parere favorevole della Soprintendenza, i portici aperti potranno essere chiusi con superfici trasparenti ai fini di una loro diversa funzione, laddove ne consegua una valorizzazione necessaria, coerente e compatibile con la riassegnata distribuzione funzionale degli spazi, fermo restando che tale chiusura sarà possibile solo se i requisiti igienico sanitari dei locali adiacenti al portico saranno rispettati.

Per tutta la lunghezza della schiera potrà essere prevista una pertinenza a verde privato in corrispondenza del lato giardino, con una profondità massima di 7 m ed una superficie territoriale massima pari a 618 mq; tale spazio dovrà raccordarsi armoniosamente con l'area centrale destinata a standard pubblico ed essere delimitato preferibilmente con cortine verdi (siepi, cespugli, ecc.) evitando l'uso di recinzioni a rete.

10. E' possibile prevedere la demolizione del muro di cinta su via Belvedere, ad esclusione della parte ad archi adiacente all'ospedale, e la demolizione di parte del muro di cinta su via Mammolabella / via Massimi. In ogni caso, ogni proposta di demolizione, seppure in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione del complesso e secondo quanto previsto dal regolamento ministeriale del Mic, dovrà preventivamente essere autorizzata dal Segretariato regionale delle Marche previo parere della Soprintendenza.

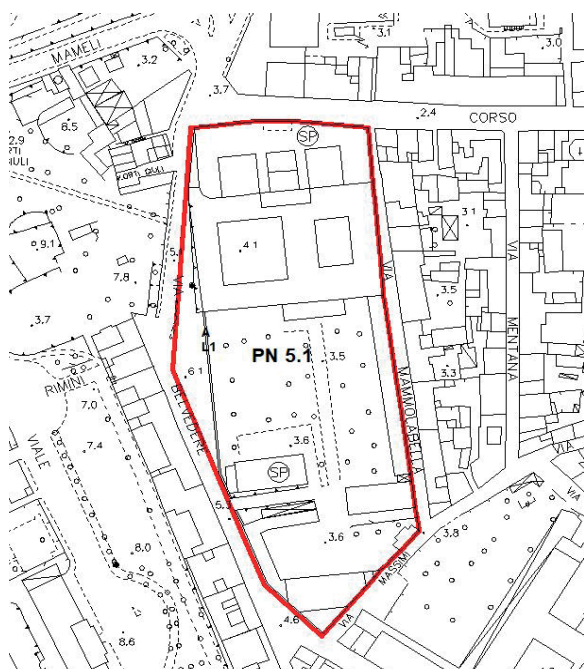
11. Dovranno essere riconosciuti al Comune di Pesaro i diritti edificatori quantificati nel 6,71% dell'incremento di valore relativo a ciascun

intervento approvato e le modalità di riconoscimento saranno stabilite di volta in volta, a seguito del rilascio dei titoli abilitativi nel caso di interventi diretti ovvero in sede di convenzione nel caso di Piani di Recupero, fermo restando che i criteri generali sulla base dei quali saranno calcolati tali diritti restano quelli stabiliti all'art. 3 – punto 3.1 dello schema di convenzione allegato al già citato PdR approvato con Delib.C.C. n. 48/2007.

12. In fase attuativa dovranno essere rispettate anche tutte le prescrizioni non espressamente riportate nel presente articolo, impartite dagli Enti in sede di Conferenza di Servizi e contenute nella determinazione n. 2831 del 19.11.2021.

Superficie Territoriale P.N. 5.1 = Mq. 16.775

Attuazione del Progetto Norma: Intervento diretto o Piani di Recupero



\* Testo modificato con Delibera G.C. 66/2022

**Art. 4.4.5.2: Progetto Norma 5.2 - Ospedale San Salvatore.\* \*\* \*\*\***

1. Obiettivo del progetto e' la riorganizzazione complessiva dell'area con l'ampliamento della struttura Ospedaliera del San Salvatore, un suo ulteriore ampliamento nell'area adiacente attualmente occupata dalla Caserma Cialdini e dalla ex-Caserma Cinelli, la realizzazione della nuova stazione autocorriere e la ristrutturazione dell'area occupata dal parco XXV Aprile, la realizzazione di una nuova strada di collegamento che va' a connettere il sistema ospedaliero con la viabilita' di collegamento con la nuova interquartieri.

Gli interventi previsti dal P.N. sono subordinati alla realizzazione del collegamento tra via dell'Acquedotto e via Gradara.

2. Il progetto prevede cinque unita' minime d'intervento: U.M.I. 5.2.1., U.M.I. 5.2.2., U.M.I. 5.2.3., U.M.I. 5.2.4., U.M.I. 5.2.5.

U.M.I. 5.2.1.: Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia dell'attuale sede dell'Ospedale San Salvatore con la possibilita' di ampliamento per mq. 27000 di Superficie Netta, l'utilizzo della ex Caserma Cinelli, la ridefinizione della via Oberdan, compresa la sistemazione della piazza Cinelli e la realizzazione di un nuovo accesso per le ambulanze dalla piazza Garibaldi.

U.M.I. 5.2.2.: Il progetto prevede la realizzazione, in sostituzione della Caserma Cialdini, di un nuovo edificio per l'ampliamento della struttura ospedaliera e la realizzazione di un tratto della nuova viabilita' di collegamento con il sistema della mobilita' di penetrazione e collegamento dei quartieri. Il progetto dovra' essere valutato, congiuntamente con l'A.U.S.L. N.1, per quanto riguarda in particolare gli aspetti acustici ed atmosferici.

U.M.I. 5.2.3.: Il progetto prevede la realizzazione della nuova stazione delle autocorriere e la sistemazione del piazzale antistante la biglietteria delle FF.SS., la ristrutturazione edilizia del fabbricato oggi utilizzato dal personale militare in servizio presso le caserme, la realizzazione di un tratto di viabilita' di collegamento con via Gradara nonche' il collegamento viario tra la Stazione e via dell'Acquedotto.

U.M.I. 5.2.4.: Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia di un fabbricato esistente all'uso abitativo e la realizzazione di due nuovi edifici di progetto ad uso residenziale, la realizzazione di un tratto della nuova viabilita' di collegamento con l'interquartieri oltre alla realizzazione di quote di verde e parcheggi pubblici.

U.M.I. 5.2.5.: Il progetto prevede la realizzazione di una quota di residenza e relative quote di parcheggi pubblici.

U.M.I. 5.2.6.: Il progetto prevede la ristrutturazione di gran parte del parco XXV Aprile, la realizzazione di un tratto importante di viabilita' di collegamento, la ristrutturazione edilizia a servizi di alcuni fabbricati esistenti.

Superficie Territoriale = mq. 154'469

U.M.I. 5.2.1. = Mq. 36'630

U.M.I. 5.2.2. = Mq. 32'124

U.M.I. 5.2.3. = Mq. 33'755

U.M.I. 5.2.4. = Mq. 13'516

U.M.I. 5.2.5. = Mq. 4'781

U.M.I. 5.2.6. = Mq. 33'663

\* Testo modificato con Delibera C.C. 2/2014

\*\* Testo modificato con Delibera G.C. 224/2020

\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 66/2021

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 5.2.1.: Intervento Diretto

U.M.I. 5.2.2.: Intervento Diretto

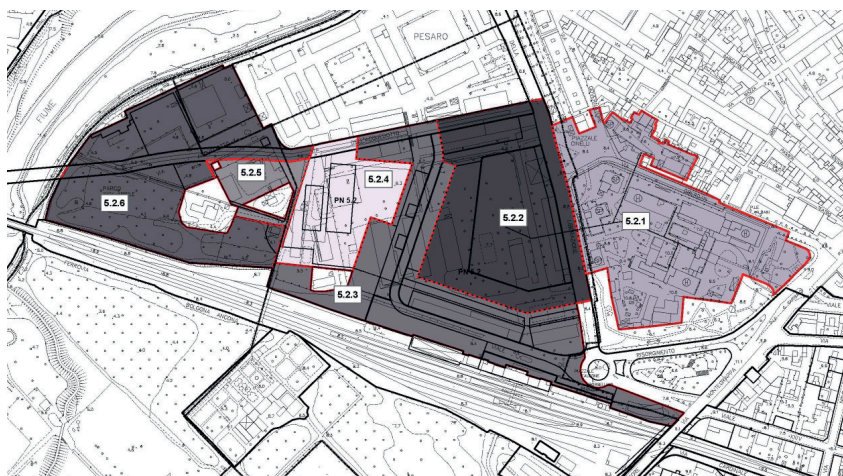
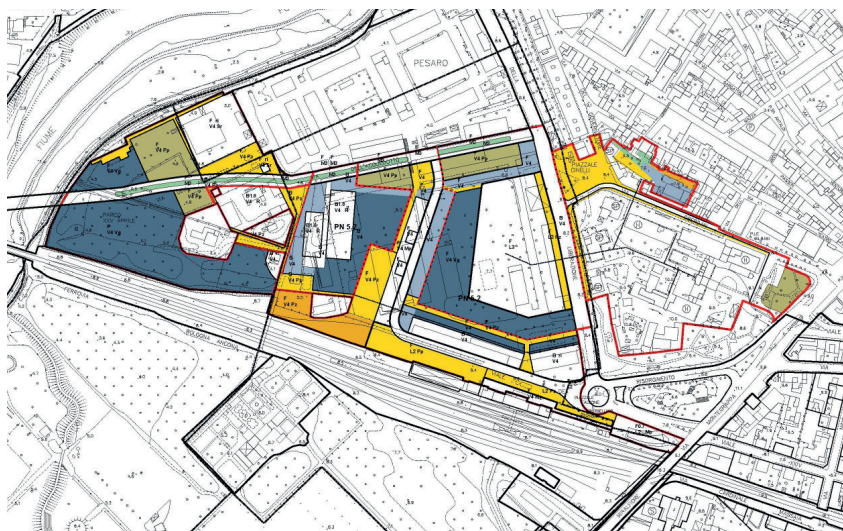
U.M.I. 5.2.3.: Intervento Diretto

U.M.I. 5.2.4.: Intervento diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 5.2.5.: Intervento diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 5.2.6.: Intervento Diretto

	Ne Sh	Ne Mp	Vg	Pp	Pz
U.M.I.	Sn mq	Sn mq	mq	mq	mq
<b>5.2.1</b>	<b>27'000</b>				<b>4'554</b>
<b>5.2.2</b>	<b>15'000</b>		<b>8'785</b>	<b>2'250</b>	<b>1'257</b>
<b>5.2.3</b>		<b>2'928</b>		<b>4'159</b>	<b>8'998</b>



**Art. 4.4.5.3 – Progetto Norma 5.3 – Curvone\***

1. Obiettivo del progetto norma è la riqualificazione di un'area importante posta ai margini del centro antico, contigua al vecchio palazzetto dello sport.

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio multipiano in parte interrato ed in parte fuori terra con annesse attività terziarie, la sistemazione a piazza dello spazio compreso tra il parcheggio suddetto ed il palazzetto esistente, il recupero di una parte degli edifici esistenti lungo via dei Partigiani, ed il rinnovo dell'edificio del CONI denominato

	T	Sp	Pz
U.M.I.	Sn mq	Sn mq	mq
<b>5.3.1</b>	<b>2'390*</b>	<b>8'450**</b>	<b>2'962</b>

\* di cui Tc max 1.440 mq

\*\* con l'esclusione della previsione di usi complementari relativi ai parcheggi coperti (Sp), di cui all'art. 2.2.2.1 delle NTA di PRG

vecchio palazzetto dello sport.

2. Il Progetto Norma prevede tre unità d'intervento: U.M.I. 5.3.1 - U.M.I. 5.3.2 - U.M.I. 5.3.3

3. Criteri d'intervento:

**U.M.I. 5.3.1:** Il progetto prevede:

- la realizzazione di un parcheggio multipiano, con un massimo di tre livelli fuori terra e possibilità di realizzare piani interrati
- la realizzazione di attività terziarie (commerciali e direzionali), con un massimo di tre livelli fuori terra, poste prevalentemente lungo Viale della Vittoria e con affaccio verso la piazza di progetto

- non è ammessa la previsione di usi complementari relativi ai parcheggi coperti (Sp) di cui all'art. 2.2.2.1 delle NTA di PRG

- la sistemazione dello spazio compreso tra il volume del parcheggio suddetto ed il vecchio palazzetto attraverso la realizzazione di una piazza che, sfruttando il dislivello fra via dei Partigiani e Viale della Vittoria, definisca un'area pavimentata sulla quale affacceranno oltre alle uscite pedonali del parcheggio e l'ingresso al palazzetto, parte delle attività terziarie previste.

Si specifica che nella piazza di progetto non sarà ammessa la realizzazione dei chioschi di cui all'art. 3.2.3.4 delle presenti N.T.A.

- gli ingressi al parcheggio saranno previsti da Viale dei Partigiani;

- lo spostamento dell'attuale edificio della centrale termica nei volumi tecnici sotto la nuova piazza.

- la distanza dalla strada statale del nuovo edificio destinato a parcheggio e ad attività terziarie, non superi i fili fissi con gli edifici esistenti e comunque non potrà attestarsi ad una distanza di non meno di 5 metri dal ciglio della strada stessa dove non siano chiaramente riscontrabili allineamenti o fili fissi. (Del. G.P. 83/2004)

**U.M.I. 5.3.2:** il progetto prevede, al fine di recuperare parte degli edifici esistenti lungo via dei Partigiani, interventi di Ristrutturazione Vincolata e di Restauro Conservativo relativamente degli edifici residenziali individuati nell'elaborato grafico allegato.

**U.M.I. 5.3.3:** il progetto riguarda la sede viaria e prevede il progetto di suolo con area pavimentata alberata.

\*Testo modificato con Delibera C.C. 140/2012

**Superficie Territoriale = mq. 11 658**

U.M.I. 5.3.1 = mq. 8 549

U.M.I. 5.3.2 = mq. 1 727

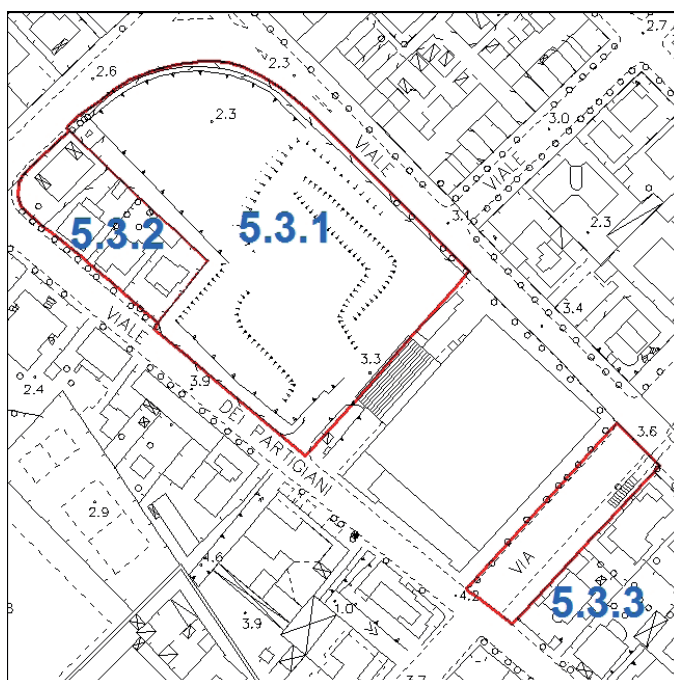
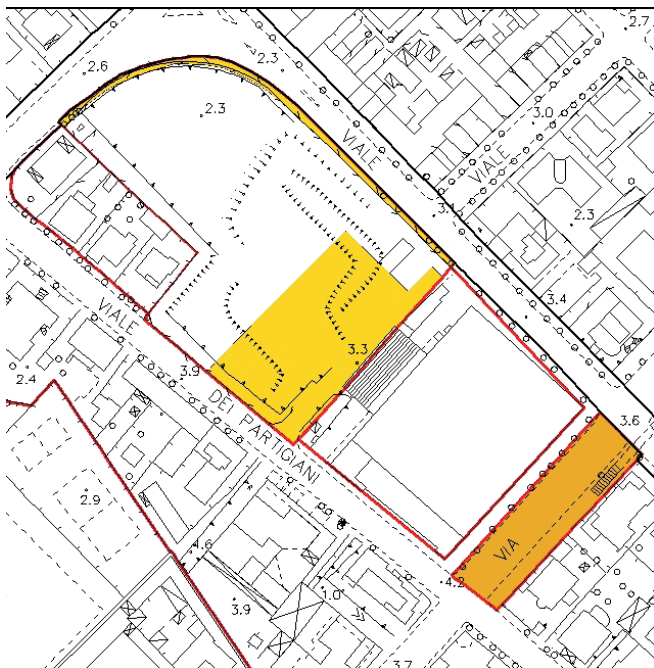
U.M.I. 5.3.3 = mq. 1 382

**Attuazione del Progetto Norma**

.I. 5.3.1 = Intervento Diretto

U.M.I. 5.3.2 = Intervento Diretto

U.M.I. 5.3.3 = Intervento Diretto



**Art. 4.4.5.4: Progetto Norma 5.4 - Carcere Minorile\***

1. Obiettivo del progetto norma è il recupero e la riconversione funzionale del complesso del carcere. Il complesso rappresenta una grande risorsa per la riqualificazione del centro antico di Pesaro.

2. Unità di Intervento: il progetto prevede una unità d'intervento UMI 5.4.1.

3. Criteri d'intervento: gli edifici dell'ex carcere sono caratterizzati da una discreta qualità costruttiva. L'intero complesso è realizzato con impiego di varie tecniche costruttive corrispondenti alle epoche di realizzazione delle singole parti. Il complesso comprende anche degli elementi appartenenti ad un convento del quale si è mantenuto l'impianto con un vasto cortile interno. Vi sono molte parti realizzate in epoche più recenti nelle quali si riscontrano tecniche miste (murature portanti e orizzontamenti moderni) e tecniche interamente moderne. Il degrado rilevato dipende dallo stato di sottoutilizzo o di abbandono e riguarda principalmente gli elementi di finitura e le aree scoperte, mentre non si sono ravvisati segni di dissesto né rilevanti problemi determinati da agenti atmosferici. Non sussistono vincoli diffusi alla modifica degli spazi interni, sono possibili interventi di ristrutturazione finalizzati all'uso degli spazi.

-Il progetto di ristrutturazione dovrà prevedere:

a) l'eliminazione di alcune parti di recente apposizione e fortemente connesse, nel loro lessico costruttivo, all'ultima destinazione del complesso.

b) Il mantenimento dei prospetti su via Luca della Robbia e sul cortile interno che hanno mantenuto i loro caratteri originali e di tutte quelle parti che appartengono all'impianto originario del Convento.

c) La ristrutturazione del fabbricato dell'ex Carcere, con il vincolo della sola muratura appartenente all'impianto della chiesa di S.M. degli Angeli.

4. Il Piano Particolareggiato stabilisce destinazioni d'uso e categorie di intervento.

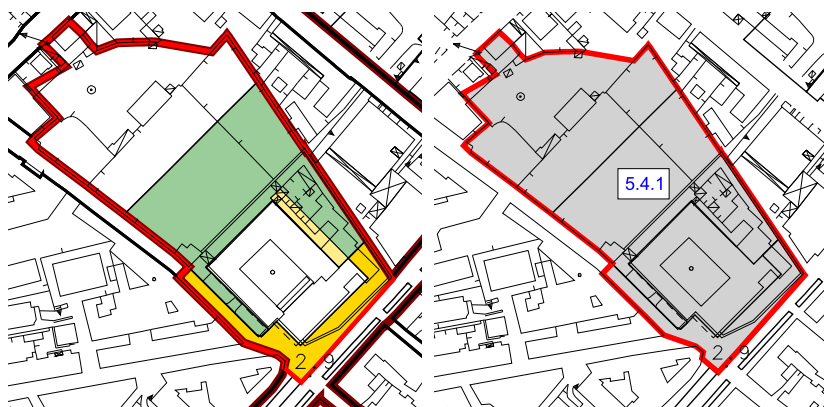
Superficie Territoriale mq 16.348

U.M.I. 5.4.1 mq 16.348

	<u>Ne R/T/S</u>	<u>Pp</u>	<u>Pz</u>	<u>Vp</u>
<u>U.M.I.</u>	<u>Sn/mq</u>	<u>mq</u>	<u>mq</u>	<u>Mq</u>
<b>5.4.1</b>	<b>3'930</b>	<b>276</b>	<b>1'590</b>	<b>7'181</b>

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 5.4.1 Piano Particolareggiato



\* Testo modificato con Delibera C.C. 101/2009

#### Art. 4.4.5.5: Progetto Norma 5.5 - ex-Bramante.\*

Obiettivo del progetto è la riqualificazione di un tratto importante del Decumano della città, la sistemazione di Largo Aldo Moro, il recupero-ristrutturazione dell'edificio ex-Bramante, degli edifici fronteggianti che definiscono Largo Aldo Moro e di quelli che ospitano il cinema Astra. Gli interventi si inquadrano nell'ambito della realizzazione di una struttura di eccezionale qualità urbana per la loro collocazione tra il Centro Storico e la zona Mare.

Unità d'intervento: il progetto norma prevede tre unità minime di intervento: U.M.I. 5.5.1 A Largo Aldo Moro ed edifici prospettanti, 5.5.1 B area del Bramante, U.M.I. 5.5.2., cinema Astra.

U.M.I. 5.5.1 A: Comparto caratterizzato dall'area relativa a largo Aldo Moro e dagli edifici fronteggianti. Il PRG stabilisce per il comparto 5.5.1 A la modalità d'attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e le quantità edificabili.

U.M.I. 5.5.1 B: L'edificio è stato realizzato nei primi anni del XX secolo in due fasi successive denunciate con evidenza dall'uso di tecniche costruttive differenti. Il corpo principale, primo per impianto, è costituito da un fabbricato di quattro piani (di cui il primo seminterrato) organizzato secondo una pianta ad U, chiuso nel lato libero da un corpo di altezza inferiore. Questa prima parte è realizzata in muratura portante in mattoni pieni, con muri perimetrali di circa 45 cm. di spessore e strutture verticali intermedie di spessore altrettanto consistente. Gli orizzontamenti sono presumibilmente realizzati in latero-cemento o in acciaio e laterizio. La seconda parte, realizzata successivamente, è costituita da due ali aggiunte a continuazione della U ed è realizzata con una struttura a telaio in cemento armato. La differenza di tecniche costruttive è segnalata da più elementi: la struttura del telaio è visibile all'interno delle due ali aggiunte; c'è una notevole differenza nello spessore delle strutture verticali continue perimetrali e interne, che nelle due ali più recenti sono di tamponamento e distributive; il tipo di scale è molto diverso nelle due zone. La zona di passaggio tra le due fasi costruttive è segnata dal corpo scale che funge da cerniera tra i due corpi (una consistente lesione verticale al piano terra a ridosso del corpo scale segnala probabilmente l'esigenza di un giunto sismico in un corpo di fabbrica costituito da due parti di rigidezza differente). L'adeguamento dell'edificio risulta dunque abbastanza complesso se esiste l'esigenza di trasformare l'impianto strutturale. Il PRG stabilisce per il comparto 5.5.1 B la modalità d'attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e le quantità edificabili.

U.M.I. 5.5.2.: Nuove edificazioni sul sedime dell'edificio del cinema Astra.

E' prevista la demolizione dell'attuale edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio destinato a cinema, commercio ed uffici privati al piano superiore e di una piastra sopraelevata sul piano della corte interna, per alloggiare il mosaico del duomo nel caso

	Ne St	Ne Sd	Ne T	Ne Tc	Ne	Sp	Pz
	Residenza						
U.M.I.	Sn mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq	mq	mq
5.5.1 A	2'458		123	138	566	1'107	1'927
5.5.2		1'050	820				

\* Testo modificato con Delibera C.C. 42/2015

dell'eventuale stacco.

Superficie Territoriale = mq. 12'079

U.M.I. 5.5.1 A = Mq. 2'521

U.M.I. 5.5.1 B = Mq. 7'732

U.M.I. 5.5.2. = Mq. 1'826

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 5.5.1 A: Piano di Recupero a seguito di Concorso Internazionale di Architettura (1) (2)

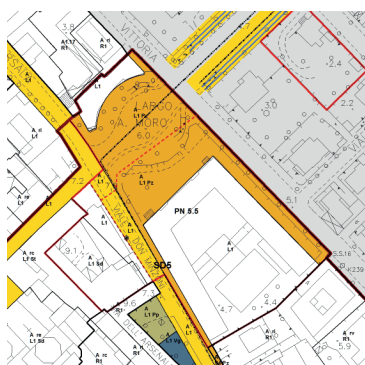
U.M.I. 5.5.1 B: Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 457/78 (2)

U.M.I. 5.5.2: Piano di Recupero a seguito di Concorso Internazionale di Architettura (1) (2)

U.M.I.	Ne	Ne S	Pz
	D.U. ammesse Sub L1		
	Sn* mq	Sn mq	Sn mq
<b>5.5.1 B</b>	<b>10'355</b>	<b>1'000</b>	<b>2'464</b>

(1) L'esito del concorso dovrà costituire adozione del Piano di Recupero.

(2) Il Piano di Recupero, fermo restando le quantità edificatorie, potrà modificare le destinazioni d'uso e i tipi di intervento (Art.4.2.4.4, punto 4 delle NTA).



(\*) - Il volume generato dalla superficie netta in previsione (Ne Sub L1/ NeS) dovrà essere, in ogni caso, non superiore al volume esistente;

- Superficie accessoria non ammessa;

- Altezza massima degli edifici pari all'altezza del fabbricato esistente;

L'attivazione del comparto 5.5.1 B è subordinata alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Realizzazione di Servizi Pubblici (Ne S) nell'ambito del Comparto considerato;
- 2) Recupero Torre Libreria Oliveriana, quale sviluppo dei servizi culturali nell'ambito del centro storico della città;
- 3) Riquilificazione dei percorsi pedonali, aree di sosta e arredo urbano degli spazi relativi a L.go Aldo Moro e Viale Trieste.

Le opere a carico del comparto B sono da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione e verranno realizzate progressivamente, compatibilmente allo stato di avanzamento dei lavori corrispondenti all'immobile ex Bramante, secondo le modalità e le tempistiche da concordare in convenzione senza vincoli di priorità.

**Art. 4.4.5.6: Progetto Norma 5.6 - Centro direzionale Benelli\***

1. Obiettivo del progetto norma e' il completamento del Centro Direzionale Benelli, ridefinendo il rapporto fra una grande emergenza urbana, il centro antico ed il fiume.
2. Unita' d'intervento: il progetto prevede una unica unita' d'intervento, U.M.I. 5.6.1: Centro Direzionale Benelli, che puo' articolarsi in piu' comparti attuativi.
3. Criteri d'intervento: Il Piano Attuativo non potra' prevedere quantita' edificabili lorde (Superfici Utili cosi' come definite dal P.R.G./90) complessivamente maggiori rispetto a quelle del Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 101 del 14 marzo 2000.

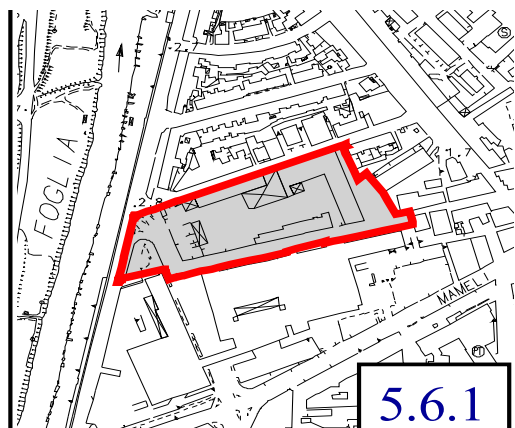
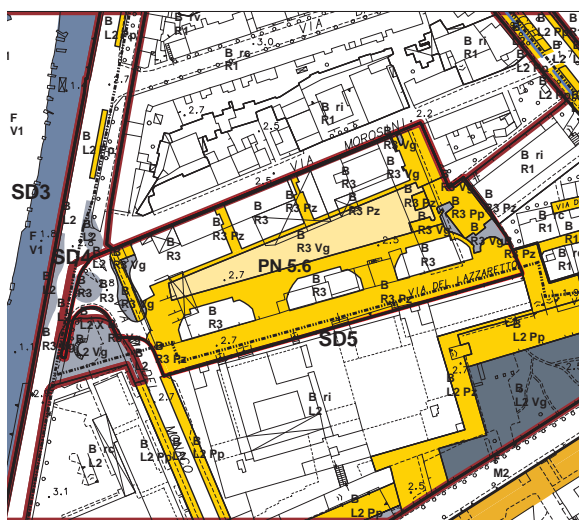
Superficie Territoriale = mq. 13'458

U.M.I. 5.6.1. = Mq. 13'458

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 5.6.1.: Piano Particolareggiato

	R3	Pp	Vg	Pz
U.M.I.	Sn/mq	mq	mq	mq
<b>5.6.1</b>	<b>12776</b>	<b>4568</b>	<b>2333</b>	<b>5'500</b>



\* Testo modificato con Delibera C.C. 77/2005

**Art. 4.4.5.7: Progetto Norma 5.7 Parco del Campus Scolastico**

1. Obiettivo del progetto è il completamento del Campus Scolastico con l'aggiunta di attrezzature collettive per realizzare il nuovo centro con l'inserimento di funzioni di interesse collettivo, l' auditorium, una nuova sede scolastica, ma è anche e soprattutto l'integrazione tra Campus e quartieri residenziali limitrofi con la realizzazione di un parco e di una banda attrezzata tra Campus e quartiere,.

2. Unità di intervento: il progetto norma prevede una unica unità di intervento 5.7.1 seppure articolata in più interventi per la realizzazione di una nuova scuola, del parco verso l'interquartieri, del centro civico con l'auditorium -il centro di educazione ambientale- i servizi di mensa e di biblioteca centralizzati -un complesso edilizio per residenza speciale dei docenti e degli studenti e la torre civica.

3. Criteri di intervento:

Il parco, esteso fino al tracciato della nuova interquartieri, comprende anche interventi di compensazione e mitigazione verso la nuova strada. La nuova sede scolastica : in previsione della eventuale localizzazione di una nuova scuola superiore nel Campus il progetto prevede un nuovo edificio che riprenda il principio insediativo e compositivo degli edifici scolastici esistenti.

Attrezzature scolastiche: il progetto norma prevede la ristrutturazione delle attrezzature scolastiche esistenti e la sistemazione degli spazi aperti coerentemente al disegno del parco del Campus.

All'interno delle aree pavimentate adiacenti le nuove attrezzature scolastiche e' prevista la realizzazione di una torre civica, demandando al progetto esecutivo le quantità e le modalità di realizzazione.

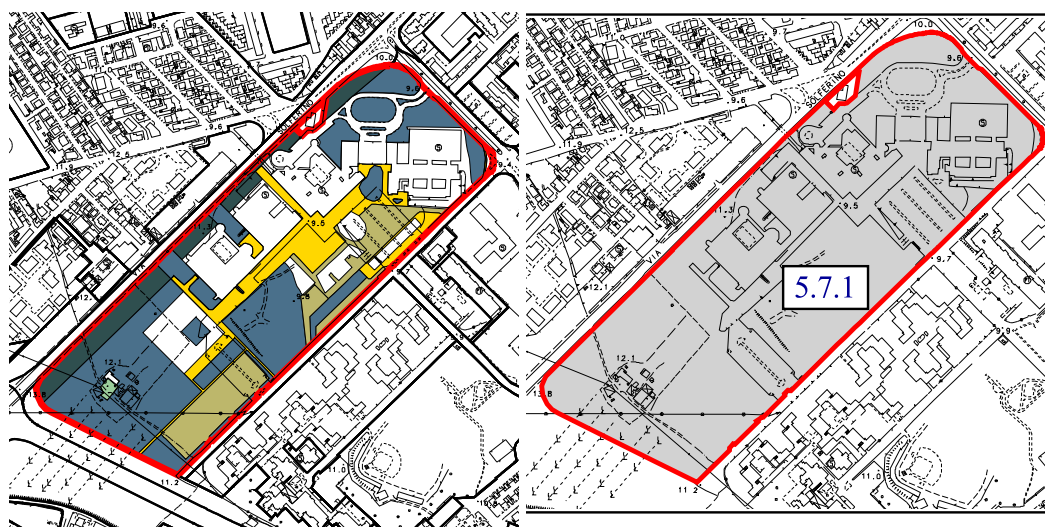
Superficie Territoriale = Mq. 187'065

U.M.I. 5.7.1. = Mq. 187'065

Attuazione del Progetto Norma

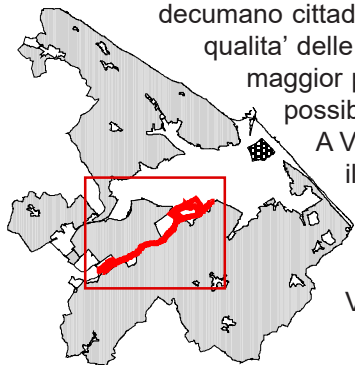
U.M.I. 5.7.1.: Intervento Diretto

U.M.I.	Ne Sd	Ne	Ne Sd	Ne L3	Pp	Pz	Si
	Sn mq	mc	mc	Sn mq	mq	mq	mq
5.7.1	40'000	15'000	26'000	4'200	13'630	8'440	57'996

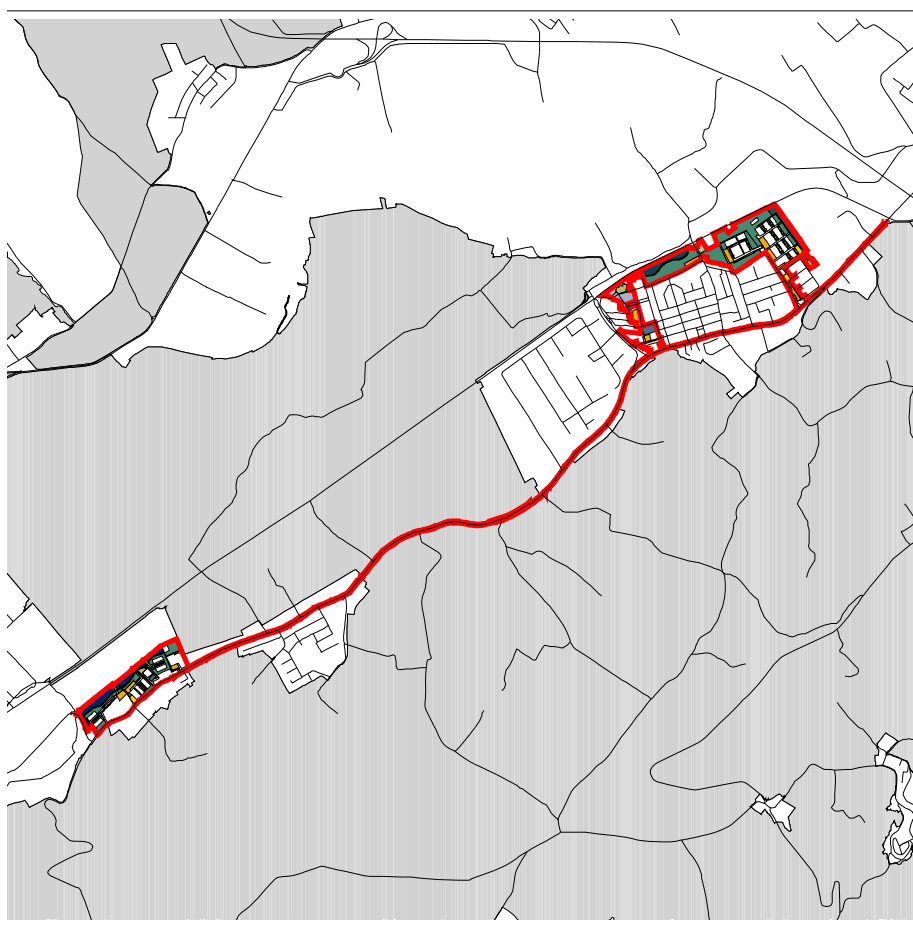


#### Capo. 4.4.6: Schema Direttore: Il decumano della residenza (SD6)

Lungo la vecchia montelabbatese si e' storicamente collocata la maggior parte degli insediamenti pedecollinari della valle del Foglia. Cio' e' da porsi in relazione alle mutazioni subite nel tempo dal corso del fiume e alla formazione di terrazzi fluviali di maggior stabilita' in destra Foglia. Passata l'Autostrada, la vecchia montelabbatese, proseguimento del decumano cittadino, incontra diverse aree residenziali la qualita' delle quali potrebbe essere innalzata da una maggior presenza di servizi quale, in generale, e' possibile con una maggior popolazione servita.



A Villa Fastigi e nei pressi di Villa Ceccolini il piano prevede la costruzione di due nuove aree residenziali. Sono compresi nello schema direttore i progetti norma: 6.1 Villa Fastigi e 6.2 Villa Ceccolini.



**Art. 4.4.6.1: Progetto Norma 6.1 - Villa Fastiggi\***

1. Obiettivo del progetto norma e' completare l'urbanizzazione dell'area di Villa Fastiggi definendo con maggior chiarezza i suoi confini e la sua forma, riqualificando alcune porzioni di mixité funzionale ed attrezzando un nuovo quartiere residenziale attento al rapporto tra abitazione e spazi aperti.

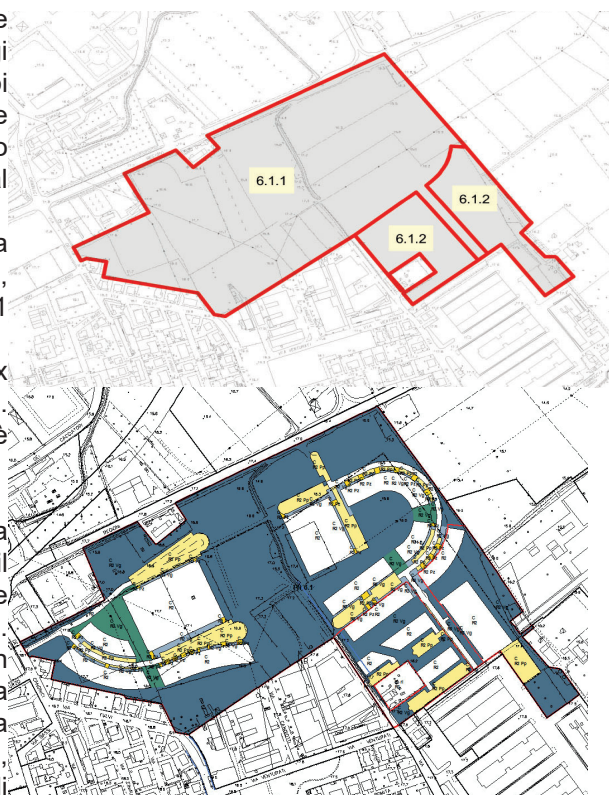
2. Unità d'intervento: il progetto norma prevede due unità minime d'intervento, U.M.I. 6.1.1. e U.M.I. 6.1.2. La U.M.I. 6.1.1 corrisponde al

Programma Costruttivo di Localizzazione ex art. 51 Legge n. 865/71 (Delibera di C.C. n. 188 del 20/10/2003) mentre la U.M.I. 6.1.2 è destinata a residenza privata e terziario.

3. Criteri d'intervento:

U.M.I. 6.1.1: il progetto prevede un'ampia fascia verde che taglia trasversalmente il comparto per poi svilupparsi parallelamente alla Montelabbatese a protezione dell'abitato. Per quanto attiene la viabilità in ingresso e in uscita, il comparto edificatorio si collega alla più generale previsione di spostamento della Montelabbatese utilizzando due accessi, uno dalla zona artigianale e commerciale di via Serra e uno su via dei Canonici. I lotti edificabili sono definiti da un edilizia particolarmente articolata caratterizzata da tipologie in linea e a schiera.

U.M.I. 6.1.2: il comparto identifica una zona con destinazione prevalentemente residenziale ed una zona con destinazione a terziario e servizi collocata nelle adiacenze dell'area commerciale esistente di via Serra. La viabilità in ingresso e in uscita al comparto edificatorio avviene dalla zona artigianale e commerciale di via Serra utilizzando l'accesso previsto per la U.M.I. 6.1.1. La zona residenziale è definita da tipologie in linea e a schiera.



Superficie Territoriale = Mq. 151'917

U.M.I. 6.1.1. = Mq. 119'697

U.M.I. 6.1.2. = Mq. 32'220

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 6.1.1.:Programma Costruttivo di Localizzazione

U.M.I. 6.1.2.: Piano Particolareggiato

	Vg/Pz	Pp	Ne Residenza	Ne T	Ne Ss
U.M.I.	mq	mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq
6.1.1	70'525	9'695	16'866	-	-
6.1.2	15'546	3'987	5'134	1'000	1000

\* Testo modificato con Delibera C.C. 2/2006

**Art. 4.4.6.2: Progetto Norma 6.2 - Villa Ceccolini**

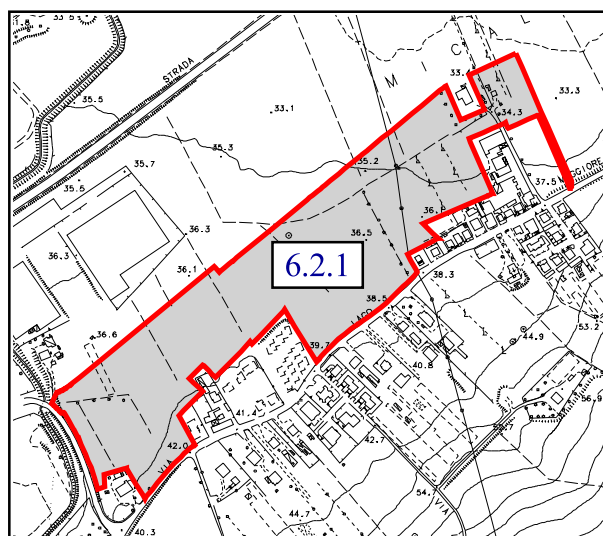
1. Obiettivo del progetto norma e' il completamento del quartiere residenziale di Villa Ceccolini e la ridefinizione del rapporto con l'area industriale limitrofa. L'intervento mira alla integrazione della residenza con gli spazi aperti e con le attrezzature sportive previste.

2. Unita' d'intervento: il progetto prevede una unita' d'intervento, U.M.I. 6.2.1., che puo' articolarsi in piu' comparti attuativi in sede di redazione del Piano Particolareggiato.

3. Criteri d'intervento: Il progetto norma prevede la realizzazione di una banda attrezzata, in posizione baricentrica, sulla quale e' prevista la realizzazione di attrezzature sportive e di un edificio ad uso terziario. A margine dell'intervento e' prevista la realizzazione di una vasta area di verde pubblico che serve da filtro fra i nuovi edifici ad uso residenziale e le nuove previsioni produttive previste. La viabilita' di ingresso e uscita al comparto edificatorio avverra' da due innesti posti al di fuori del centro abitato esistente in maniera da non gravare su questi l'ulteriore carico di traffico. Il numero di piani previsto per gli edifici residenziali e per l'edificio ad uso terziario e' di due e tre piani, mentre al Piano Particolareggiato e' demandata la scelta sulle tipologie edilizie.

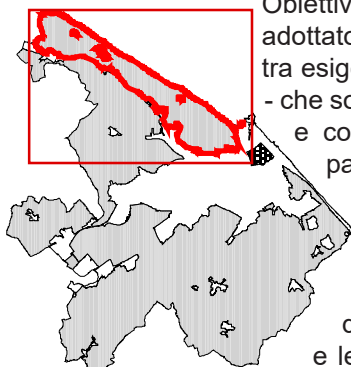
La progettazione attuativa dovra' risolvere in modo particolare i rapporti con le parti dei nuclei esistenti recuperando per gli stessi una dotazione di standard.

Superficie Territoriale = Mq. 100'586  
 U.M.I. 6.2.1 = Mq. 100'586  
 Attuazione del Progetto Norma  
 U.M.I. 6.2.1.: Piano Particolareggiato



	Vg	Pp	Pz	Ne Ss	Ps	Ne	Ne T
						Residenza	
U.M.I.	mq	mq	mq	Sn mq	mq	Sn mq	Sn mq
6.2.1	54'515	9'454	5'399	1'000	4'732	18'000	2'000

#### Capo. 4.4.7: Schema Direttore: Il San Bartolo (SD7)



Obiettivo del progetto parco, che dovrà essere redatto ed adottato dall'Ente Parco, è rendere possibile la convivenza tra esigenze di tutela e protezione ambientale e paesistica - che sono alla base dell'istituzione del parco - di continuità e consolidamento degli usi attuali (collegati in modo particolare alla residenza e alle pratiche agricole) ed i possibili usi futuri (pratiche dello sport e del tempo libero, osservazione naturalistica ed attività di educazione ambientale).

Le indicazioni progettuali contenute nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento", le relative NTA e le indicazioni della presente scheda rappresentano una proposta del PRG2000 per la redazione del futuro progetto di parco.

Il progetto del parco del San Bartolo dovrà perseguire i seguenti principali obiettivi:

- il consolidamento degli attuali abitati attraverso anche tramite adeguate e coerenti espansioni residenziali quali centri residenziali di notevole valore paesistico-ambientale nell'ambito delle politiche di riuso dell'area a parco in cui sono inseriti;
- la ristrutturazione della strada panoramica come strada-parco con la realizzazione di belvedere e punti di sosta in corrispondenza anche degli abitati nonché la realizzazione di un bypass stradale per l'abitato di Fiorenzuola in modo da liberare il centro dal traffico di attraversamento;
- la messa in sicurezza delle aree interessate da fenomeni di instabilità idrogeologica diffusa e/o concentrata;
- il potenziamento delle coperture vegetazionali naturali mediante interventi di protezione degli arbusteti stabili, in particolare nell'area più ripida della falesia, ove la colonizzazione da canna del Reno svolge un'importante funzione dal punto di vista della regimazione delle acque meteoriche e della stabilizzazione del versante;
- tutela delle dinamiche di espansione della copertura vegetazionale naturale, in particolare nelle aree di coltivi abbandonati in cui l'evoluzione della vegetazione verso cenosi più mature ha dato origine a ginestreti;
- la protezione dei margini ed il potenziamento della stratificazione vegetazionale delle formazioni boschive naturali e seminaturali
- la riconversione ad alto fusto delle formazioni boschive ceduate;
- il diradamento dei rimboschimenti di conifere per favorire l'affermarsi della vegetazione spontanea;
- la protezione ed il potenziamento della trama di corridoi ecologici (boschetti lineari lungo impluvi e corsi d'acqua, siepi lungo rotture di pendenza);
- la rilettura delle trame insediative storiche, mediante la rifunzionalizzazione della rete di percorrenze minori - compresi gli accessi al mare nel tratto meno acclive della falesia - con le relative sistemazioni di margine.

L'assetto proposto riguarda in particolare alcuni temi:

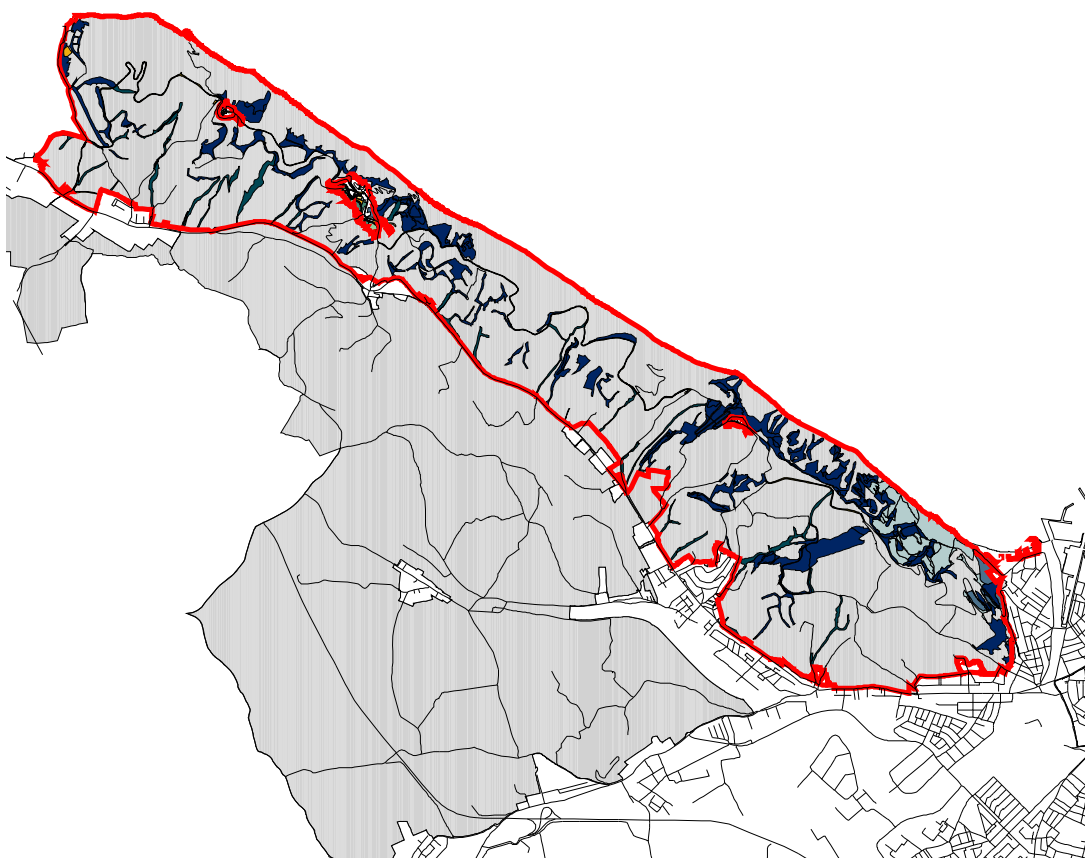
- l'individuazione del parco (urbano) marino, nel tratto di falesia meno acclive e più prossimo alla città di Pesaro ;
- il parco naturale vero e proprio, serbatoio di naturalità a carattere locale, corrispondente alla parte più acclive della falesia ed alla fascia

sommitale del promontorio;

- il parco agricolo, sul versante rivolto verso l'entroterra;
- le fasce di accesso al parco, dal fondovalle al piede del promontorio (connessioni interambientali), nelle quali sono concentrati quasi tutti gli interventi di nuovo impianto (vegetazione ed attrezzature). Da un punto di vista ambientale, queste aree - attraversando il territorio coltivato - mettono in connessione diretta l'area del serbatoio di naturalità (falesia e fascia sommitale del promontorio) con l'ambiente del fondovalle. Da un punto di vista funzionale, esse segnalano i punti di accesso al parco, ponendosi a ridosso dei percorsi che storicamente collegano il fondovalle ai centri di crinale (è il caso delle strade di collegamento Colombarone - Casteldimezzo e Siligata - Fiorenzuola di Focara).

Ulteriori luoghi/temi di progetto sono :

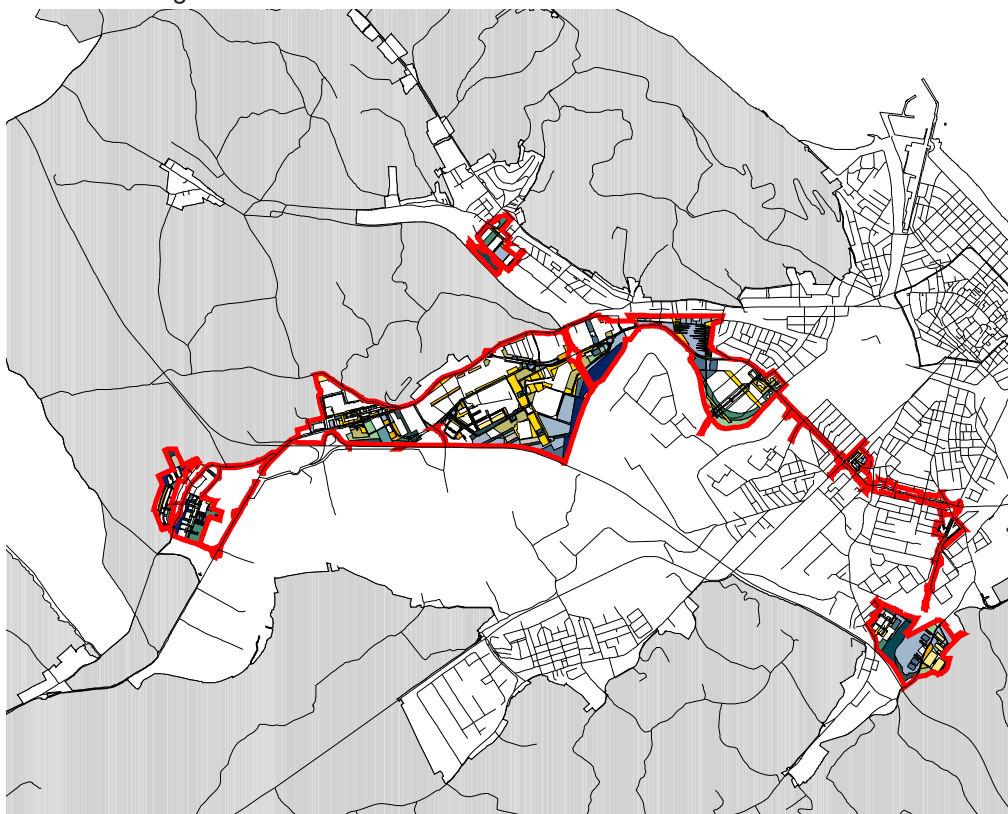
- la ristrutturazione dell'Adriatica come strada "lenta", che presuppone interventi di ridefinizione dell'immagine della strada per "tratti", tenendo conto della distribuzione dei punti di accesso al parco e con particolare riferimento agli abitati di Siligata e Colombarone, che vanno protetti dal traffico veicolare di scorrimento;
- la ridefinizione della fascia tangenziale - fosso della Ranocchia - Adriatica con la realizzazione di barriere vegetali di compensazione degli impatti dovuti alla nuova infrastruttura di collegamento e interventi di potenziamento vegetazionale della "connessione umida" - fosso della Ranocchia - e di protezione del margine del parco naturale, oltre che di definizione delle reti ciclo-pedonali tra il San Bartolo e le colline ;
- gli accessi carrabili al San Bartolo: grammatica dei bordi, delle aree attrezzate e degli "innesti" pedonali e ciclabili.



#### Capo. 4.4.8: Schema Direttore: la strada dei quartieri (SD8)

Tema dello schema direttore e' la riqualificazione di un'importante asse urbano, uno dei tracciati che piu' fortemente contribuisce a definire la figura e la forma della citta', lungo il quale si dispongono numerose attrezzature pubbliche ed interventi privati: tra le prime la Fiera, il Palas ed il parco del Caprilino, tra i secondi la zona di ristrutturazione urbanistica di Largo Ascoli Piceno, il complesso di via Solferino e, piu' distanti, quelli di via degli Abeti, Santa Veneranda, Cattabrighe e nuovi insediamenti residenziali di Case Bruciate. La nuova interquartieri portera' ad una diminuzione sensibile del traffico che attualmente insiste sulla strada dei quartieri, consentendo un suo uso piu' urbano riportandola al ruolo del piano Pallottini; cioe' di collegamento tra i vari quartieri della citta' contemporaneamente o indirettamente, indica i loro "centri civici". Gli interventi coordinati che lo schema direttore consistono nella riduzione dello spazio delle corsie, nell'aggiunta di due corsie per il trasporto pubblico, nella realizzazione di una serie di piazze e di edifici alti, in corrispondenza degli incroci principali, alla Torraccia, all'altezza di Largo Ascoli Piceno, in via Solferino, che, insieme ai fronti esistenti da ristrutturare e ai tratti di strada mercato, ne ritmano il percorso.

Sono compresi nello schema direttore i progetti norma: 8.1 Case Bruciate; 8.2 La Fiera; 8.3 Torraccia, 8.4 via degli Abeti; 8.5 Caprilino; 8.6 Largo Ascoli Piceno; 8.7 Via Solferino; 8.8 Santa Veneranda e 8.9 Cattabrighe.



**Art. 4.4.8.1: Progetto Norma 8.1 - Case Bruciate \* \*\***

1. Obiettivo del progetto norma e' il completamento residenziale del quartiere di Case Bruciate, da ottenere anche con l'incremento di funzioni di tipo terziario e commerciale, alcuni servizi di quartiere ed attrezzature sportive e per il tempo libero.

2. Unita' d'intervento: il progetto prevede due unita' d'intervento, U.M.I. 8.1.1., che puo' articolarsi in piu' comparti attuativi in sede di redazione del Piano Particolareggiato e U.M.I. 8.1.2.

3. Criteri d'intervento:

U.M.I. 8.1.1.: Il progetto prevede il completamento residenziale del quartiere di Case Bruciate, la realizzazione di nuove attrezzature sportive, di una nuova struttura religiosa e di una nuova scuola di base, la realizzazione di una viabilita' di collegamento tra strada Case Bruciate e la SS. 423 Urbinate. Tra quest'ultima e l'attuale centro abitato sono previsti gli interventi edilizi ed i nuovi servizi collettivi. Il tessuto edilizio esistente viene cosi' completato dalle nuove previsioni che vanno a raccordarsi con gli interventi edilizi in corso di esecuzione nell'attuale area di espansione di Case Bruciate, mentre al sotto di questi, piu' a ridosso della SS. 423 sono previste le nuove attrezzature sportive. L' altezza dei nuovi fabbricati non dovra' superare i due piani abitabili, e le attrezzature per il terziario dovranno essere localizzate nei fabbricati specificamente individuati nel sub-sistema L4, in maniera tale da creare un'area a servizi e terziario che costituisce il nuovo luogo centrale del quartiere di Case Bruciate. In sede di redazione del Piano Particolareggiato occorrera' prestare attenzione all'impatto visivo delle nuove edificazioni data la particolare collocazione della nuova area di espansione.

U.M.I. 8.1.2: Il progetto prevede il completamento delle nuove aree sulle pendici della collina di Case Bruciate, oltre la realizzazione di attrezzature sportive e di una vasta area a parco a servizio dell'intero paese. L'attuazione dell'area avverra' mediante Piano Particolareggiato con indici specifici individuati nella Tavola: "Usi del suolo e modalita' d'intervento". Gli interventi edilizi previsti sono collocati al di fuori di tale fascia di rispetto mentre il progetto prevede la rinaturalizzazione del tratto di fosso interessato dal progetto norma, migliorando sensibilmente la sistemazione ambientale dell'intera area. Si prescrive infine che in fase di progettazione dovranno essere fatte le verifiche di stabilita' del versante.

Superficie Territoriale = Mq. 154'902

U.M.I. 8.1.1. = Mq. 96'559

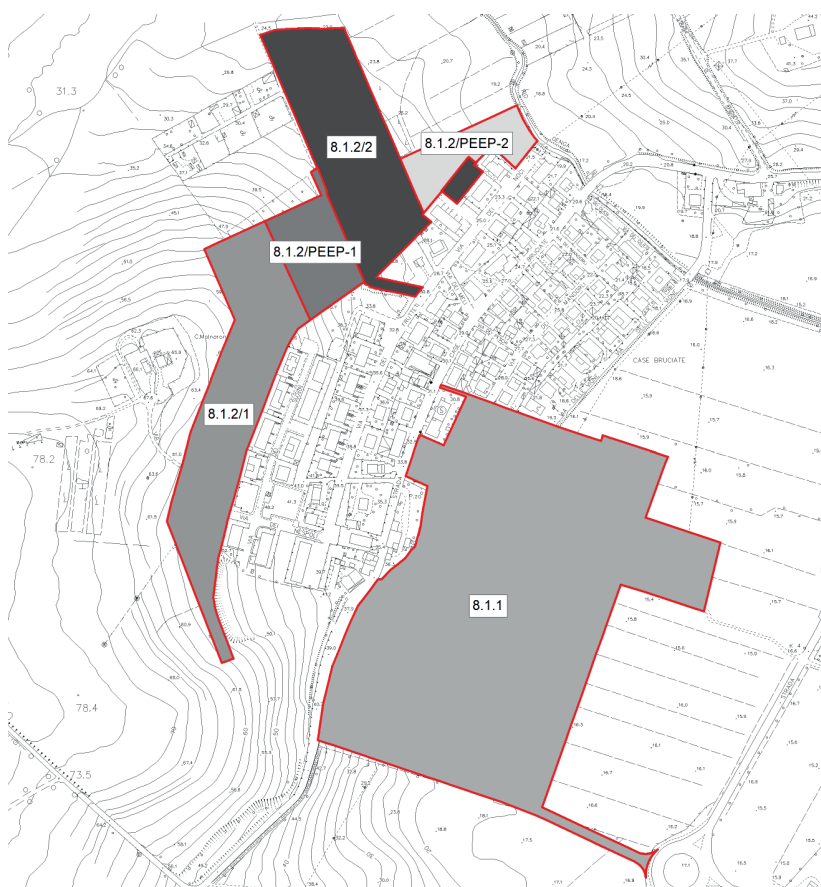
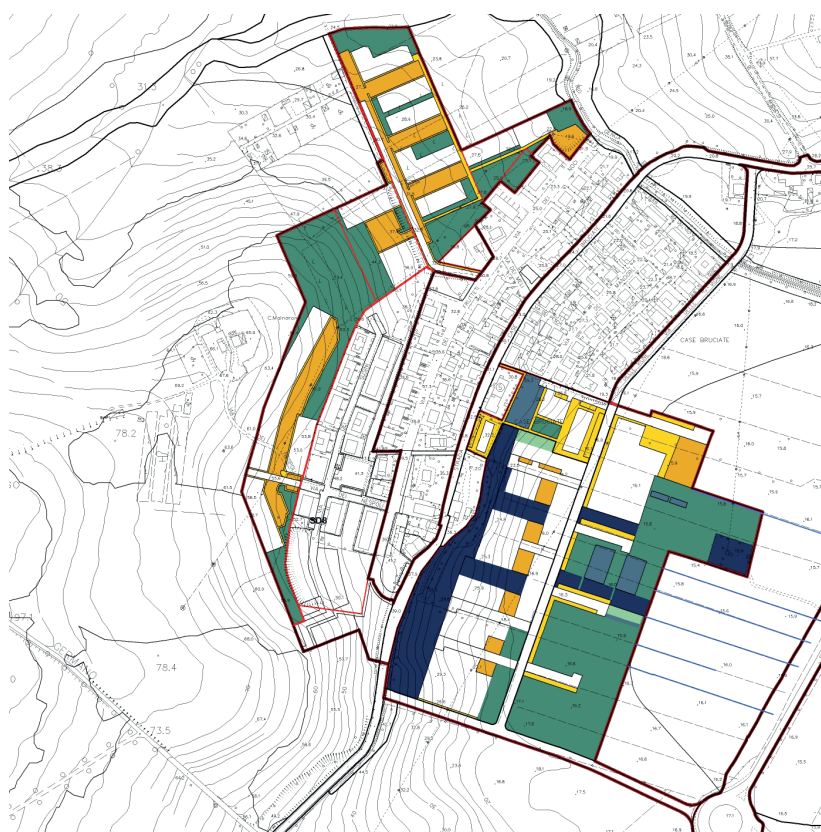
U.M.I. 8.1.2. = Mq. 58'343

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 8.1.1.: Piano Particolareggiato

U.M.I. 8.1.2.: Piano Particolareggiato

	Vg	Pp	Pz	Ps	Ne	Ne T	Ne Sd	Ne Sb
					Residenza			
U.M.I.	mq	mq	mq	mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq
8.1.1	24'353	7'391	3'716	18'189	10'000	5'000	700	500



\* Testo modificato con Delibera C.C. 117/2011

\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 118/2011

#### Art. 4.4.8.2: Progetto Norma 8.2 - La Fiera \* \*\* \*\*\*

1. Obiettivo del progetto è l'ampliamento dell'attuale Fiera allo scopo di arricchire il distretto industriale di un'attrezzatura di livello superiore a quello attuale e nella quale possano svolgersi manifestazioni fieristiche frequenti anche non strettamente legate al settore del mobile. Gli edifici attuali della Fiera necessitano di una profonda ristrutturazione e di una diversa organizzazione dei percorsi e del sistema degli accessi. Per poter conferire un deciso innalzamento del livello qualitativo della struttura, è necessario prevederne un consistente ampliamento che potrebbe innestare un processo di riqualificazione anche delle zone poste tra la vecchia Urbinate e la nuova "strada dei quartieri".

2. Il progetto prevede quattro unità d'intervento: U.M.I. 8.2.1, ampliamento della Fiera; U.M.I. 8.2.2, attrezzature a servizio della Fiera e realizzazione della nuova rotatoria di accesso al polo fieristico; U.M.I. 8.2.3 parcheggio, servizi tecnici e attrezzature a servizio del polo fieristico; U.M.I. 8.2.4, realizzazione di attrezzature e di un parcheggio pubblico a servizio del polo fieristico.

U.M.I. 8.2.1.: Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo volume, nell'area posteriore, addossato alla collina, con due piani fuori terra, la realizzazione di un volume di quattro piani sull'attuale piazzale da destinare a nuovo ingresso; auditorium e uffici; il progetto prevede anche lo spostamento della stazione di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica e al suo posto la realizzazione del nuovo edificio della Fiera affacciato su una grande piazza rappresentativa.

U.M.I. 8.2.2.: Il progetto prevede la completa riconfigurazione del bordo meridionale del complesso, lungo la strada Urbinate. Su questo lato sono ubicati il nuovo svincolo di accesso alla fiera attraverso una rotatoria, i parcheggi su due livelli, di cui uno interrato sotto i parcheggi pubblici a raso ed uno in superficie, con piano di copertura corrispondente al piano del piazzale esistente e la costruzione di edifici destinati ad uso Terziario e alberghiero, a servizio della Fiera. Gli ingressi e le uscite carrabili dai parcheggi (solo in destra) sono previsti dal lato della Urbinate, il parcheggio è attraversato da un percorso pedonale di collegamento con il vasto parcheggio a valle dell'Urbinate.

U.M.I. 8.2.3.: Il progetto prevede la completa riconfigurazione del bordo a monte dell'attuale ingresso alla Fiera, lungo la strada Urbinate. Su questo bordo è ubicata la nuova uscita dal complesso fieristico in luogo dell'esistente, i parcheggi coperti su due livelli di cui uno interrato ed uno fuori terra, con piano di copertura corrispondente al piano del piazzale esistente e la costruzione di un edificio destinato a servizi tecnici e attrezzature espositive. Le uscite pedonali sono raccordate da un percorso coperto che si connette a quello previsto per gli altri interventi. Gli ingressi e le uscite carrabili dai parcheggi (solo in destra) sono previsti dal lato della Urbinate.

U.M.I. 8.2.4.: Il progetto prevede la realizzazione di un vasto parcheggio pubblico a servizio del complesso fieristico, ubicato a valle dell'Urbinate, e la realizzazione di attrezzature ad uso terziario. Il parcheggio pubblico ubicato a valle dell'Urbinate sarà collegato al parcheggio interrato previsto nella U.M.I. 8.2.2 mediante un accesso, anch'esso interrato, sotto la SS. 423 Urbinate. L'edificio e le altre quote di spazi pubblici, ubicati sull'altro lato della Urbinate, sono previsti in

continuità alle realizzazioni previste nella U.M.I. 8.2.2.

Superficie Territoriale = Mq. 120'577

U.M.I. 8.2.1. = Mq. 64'909

U.M.I. 8.2.2. = Mq. 20'241

U.M.I. 8.2.3. = Mq. 13'007

U.M.I. 8.2.4. = Mq. 22'420

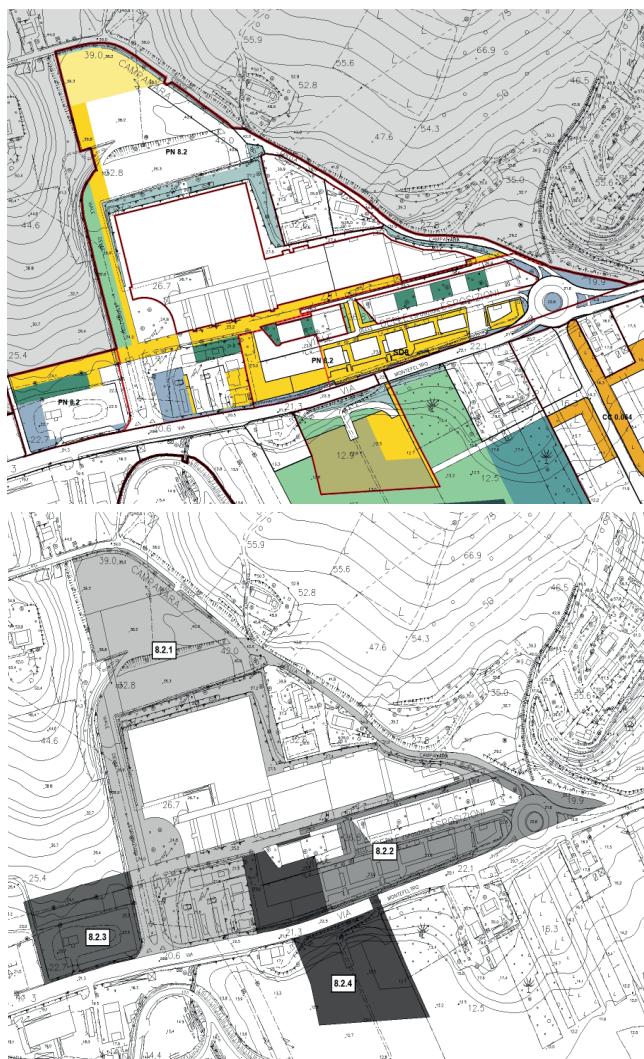
Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 8.2.1.: Intervento Diretto

U.M.I. 8.2.2.: Piano Particolareggiato

U.M.I. 8.2.3.: Intervento diretto con Concessione Convenzionata

U.M.I. 8.2.4.: Piano Particolareggiato



	Ne St	Ne T	Ne Trh	Pp	Sp	Pz
U.M.I.	Sn mq	Sn mq	Sn mq	mq	mq	mq
8.2.1	25'525					
8.2.2		5'000	4'000	3'448	3'000	4'007
8.2.3	4'000					
8.2.4		5'000		11'214		2'800

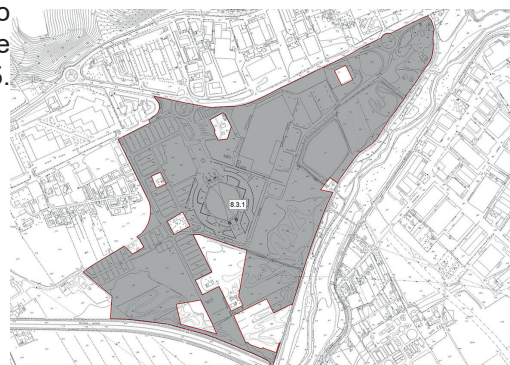
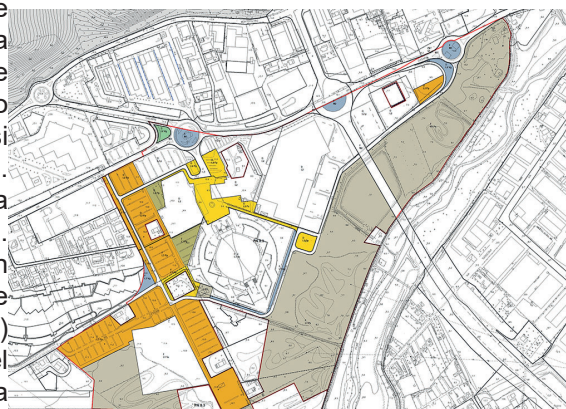
\* Testo modificato con Delibera C.C. 104/2006

\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 32/2018

\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 95/2021

**Art. 4.4.8.3: Progetto Norma 8.3 - Torraccia \* \*\* \*\*\* \*\*\*\***

1. Obiettivo del progetto norma e' dotare Pesaro di una grande area polivalente alla scala sovracomunale nella quale sono collocate grandi attrezzature sportive, il palazzetto, il futuro stadio, campi da gioco, spazi verdi e percorsi lungo il fiume, spazi commerciali e ricettivi.
2. Unita' d'intervento: il progetto prevede una unica unita' d'intervento, U.M.I. 8.3.1.: Torraccia.
3. Criteri d'intervento: Il Piano Attuativo non potrà prevedere quantità edificabili lorde (Superfici Utili così come definite dal P.R.G./90) complessivamente maggiori rispetto a quelle del Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.58 del 6 aprile 1998.
4. All'interno dell'edificio esistente denominato "Rossini Center" è consentito l'incremento della superficie di vendita fino a 12.261 mq di Sn. L'incremento è concesso, mediante cambio di destinazione d'uso, all'interno della superficie utile lorda esistente.
5. Nell'ambito della fascia di tutela orientata e dell'area a rischio di esondazione individuata dal P.A.I. è ammessa la possibilità di realizzare campi sportivi all'aperto con esclusione di coperture anche stagionali e di fabbricati a servizio degli impianti sportivi; che andranno ubicati al di fuori di dette aree.
6. La progettazione degli impianti sportivi all'interno della fascia di tutela orientata dovrà essere corredata da specifici co elaborato inerente l' inserimento ambientale e paesaggistico.
7. La realizzazione nelle aree esondabile definite dal P.A.I. di nuovi fabbricati o di ampliamenti e di varianti che comportino aggravamento delle condizioni di rischio ed esposizioni è subordinata all'espletamento della procedura di mitigazione delle condizioni di rischio di cui all'art. 23 delle N.A. del P.A.I..
8. Si prescrive la tutela integrale su tutta l'area di pertinenza del fabbricato adiacente al palasport qui a fianco riportata sulla quale insistono essenze botaniche vincolate e tutelate dalla L.R. n. 7 del 13 marzo 1985.



Superficie Territoriale = Mq. 475'783  
 U.M.I. 8.3.1. = Mq. 475'783  
 Attuazione del Progetto Norma  
 U.M.I. 8.3.1.: Piano Particolareggiato

U.M.I.	Ne T	Pp	Vg	-	Pz	Ne Ss	Ps
	Sn mq	mq	mq	-	mq	Sn mq	mq
<b>8.3.1</b>	<b>36'980</b>	<b>71'391</b>	<b>5'753</b>	<b>-</b>	<b>11'406</b>	<b>66'418</b>	<b>227'683</b>

\* Testo modificato con Delibera C.C. 160/2005 \*\* Testo modificato con Delibera C.C. 119/2010  
 \*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 97/2019 \*\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 105/2019

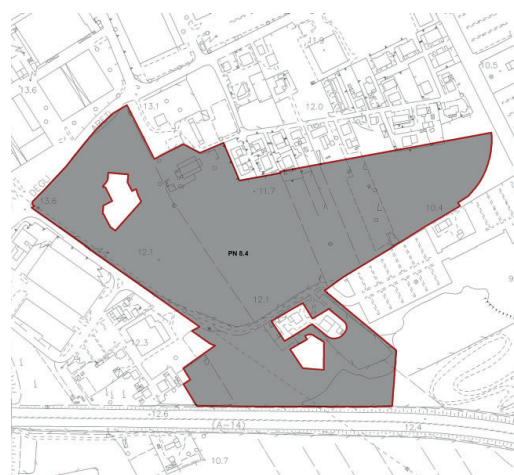
**Art. 4.4.8.4: Progetto Norma 8.4 - Via degli Abeti \***



1. Obiettivo del progetto norma e' il completamento degli insediamenti residenziali nell'area del Parco Sportivo.
2. Unita' d'intervento: il progetto prevede una unica unita' d'intervento, U.M.I. 8.4.1: In relazione alla previsione del PRG della soluzione viabile attraverso una rotatoria di Via Degli Abeti in corrispondenza della nuova strada, che consente di rivedere in maniera

più adeguata il traffico in entrata e in uscita dai parcheggi a servizio della grande area polivalente di cui al PN 8.3, il progetto, a conferma delle precedenti previsioni contenute nel Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale, dovrà organizzare il complesso della nuova residenza in un sistema articolato di edifici condominiali e di edifici singoli. Il nuovo quartiere dovrà prevedere la realizzazione di una nuova Chiesa con relative attrezzature parrocchiali e di alloggi protetti per anziani; nonché delle attrezzature a verde e impianti sportivi all'aperto. E'prevista la realizzazione di una fascia di verde a protezione dell'autostrada. Nei 30 m adiacenti l'autostrada non sarà possibile effettuare alcun tipo di intervento secondo le norme vigenti del codice della strada, mentre nella rimanente area sarà possibile la realizzazione di impianti sportivi all'aperto. Il Progetto dovrà infine prevedere misure di protezione dell'inquinamento acustico.

Superficie Territoriale = Mq. 108'635  
 U.M.I. 8.4.1. = Mq. 108'635  
 Attuazione del Progetto Norma  
 U.M.I. 8.4.1.: Piano Particolareggiato



	Ne	Ne T	Ne Sd	Sd	Ne Sa	Vg	Ps	Pz	Pp
	Residenza								
U.M.I.	Sn mq	Sn mq	Sn mq	mq	Sn mq	mq	mq	mq	mq
8.4.1	22'000	1'492	1'000	1'462	800	20'189	7'929	6'870	14'286

\* Testo modificato con Delibera C.C. 174/2021

**Art. 4.4.8.5: Progetto Norma 8.5 - Il Parco del Caprilino \***

1. Obiettivo del progetto norma e' la trasformazione dell'area industriale della Tombaccia oggi in evidente stato di degrado e incongrua per localizzazione e la realizzazione del parco dell'area del Caprilino che costituisce il sistema dei parchi urbani e rappresenta nel caso specifico la connessione dell'area urbana con il San Bartolo, a cui si accede attraverso percorsi pedonali che sottopassano la ferrovia e quindi superano la cesura con il quartiere di Santa Maria delle Fabbrecce.

2. Unita' d'intervento: il progetto prevede una unita' d'intervento, U.M.I. 8.5.1.

3. Criteri d'intervento:

U.M.I. 8.5.1.: Nonostante l'importanza ed il pregio del contesto, posto com'e' ai piedi della Villa Caprile e di cui storicamente faceva parte, l'area presenta i connotati di un sito degradato a causa della separazione dalle parti circostanti: il quartiere residenziale di Tombaccia, il Fiume e la collina della villa, dovuta alla presenza di alcune importanti infrastrutture come la statale, la ferrovia e la via Gagarin, oltre alla zona industriale. L'intervento tende percio' a riconnettere sia visivamente, sia fisicamente il rapporto con le parti circostanti ed in particolare con il quartiere della Tombaccia, con una serie di percorsi pedonali e di elementi vegetazionali che contribuiscono anche al rafforzamento della riconoscibilita' del luogo. Il progetto del nuovo giardino, ritmato da filari caratterizzato dalla presenza di un piano orizzontale pavimentato che, intersecandosi con il grande prato del parco delinea un percorso-belvedere verso il vasto spazio aperto fra la ferrovia e la Via Gagarin e mantiene la visuale prospettica sulla Villa Caprile e successivamente sulla Villa Vismara. L'area della Tombaccia e' strettamente connessa al parco sportivo e al parco fluviale costituendo un sistema unico seppur differenziato nella articolazione progettuale. Il progetto prevede la trasformazione dalle attivita' produttive esistenti all'uso Terziario con una quota residenziale, costituendo il piu' importante nucleo direzionale della citta' di Pesaro. E' prevista la realizzazione di una fascia di verde quale mitigazione del fiume Foglia, liberando le aree lungo il Foglia attualmente occupate dai fabbricati. La fascia di verde si collega con il parco del Caprilino anche mediante percorsi ciclabili e pedonali e costituisce un unico collegamento verde tra due aree importanti nel tessuto urbano. In sede di redazione del Piano Particolareggiato e dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione occorrera' prestare particolare attenzione alla regimazione idraulica dell'area della Tombaccia.

Superficie Territoriale = Mq. 363'022

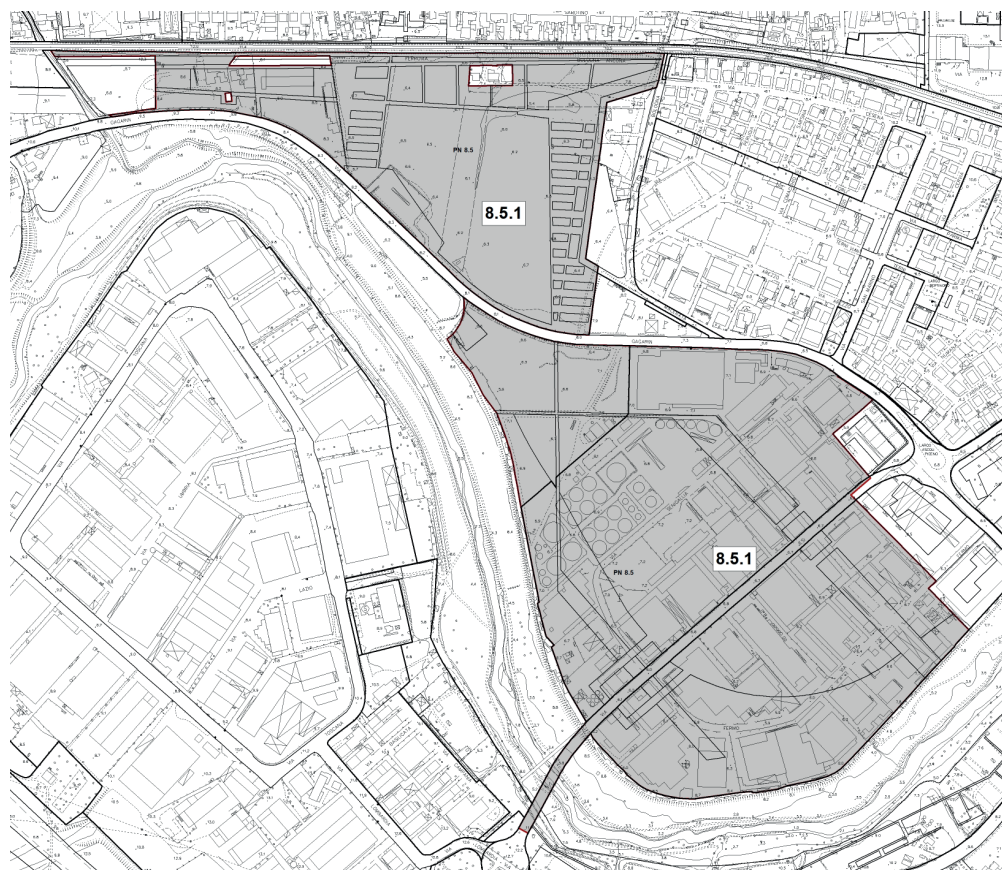
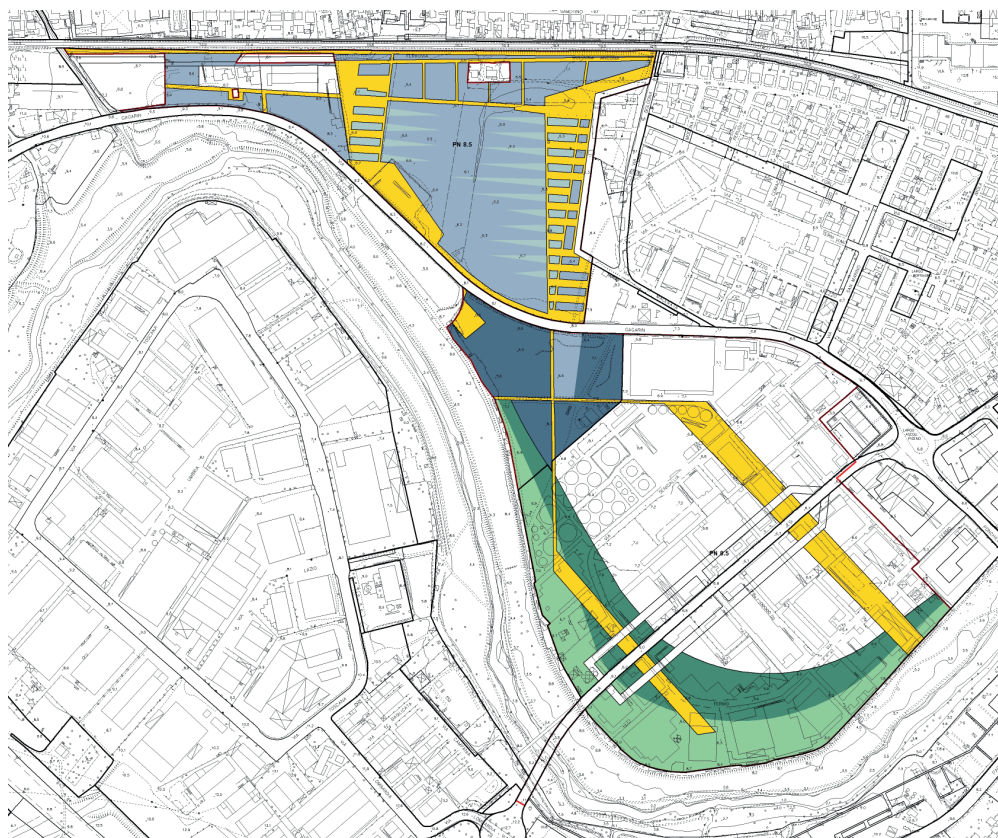
U.M.I. 8.5.1. = Mq. 363'022

Attuazione del Progetto Norma

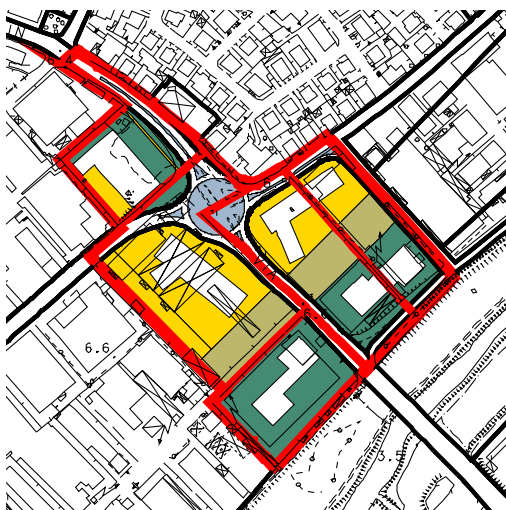
U.M.I. 8.5.1.: Piano Particolareggiato

	Ne T	Ne Tr	Ne	Ne Ss	Vp	Vg	Pp	Pz
	Residenza							
U.M.I.	Sn mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq	mq	mq	mq	mq
8.5.1	205'278	277	39'101	730	131'220	33'253	1'093	54'955

\* Testo modificato con Delibera C.C. 032/2021



**Art. 4.4.8.6: Progetto Norma 8.6 - Largo Ascoli Piceno**



1. Obiettivo del progetto norma e' la riqualificazione di un'area posta tra l'area produttiva della Tombaccia, sottoposta ad una previsione di radicale trasformazione e il quartiere residenziale composto da villette e palazzine, rappresentando l'area un elemento di cerniera polifunzionale a forte valenza urbana.
2. Unita' d'intervento: il progetto prevede cinque U.M.I.

3. Criteri d'intervento: Il Piano Attuativo non potrà prevedere quantità edificabili lorde (Superfici Utili così come definite dal P.R.G./90) complessivamente maggiori rispetto a quelle del Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 19 maggio 1998.

Il PP dovrà comunque essere riprogettato in relazione alla modifica della viabilità principale derivante dalla localizzazione della rotatoria sull'asse di V. lesi in sostituzione di quello su V. Fermo e con il relativo inserimento della viabilità principale nel sistema F, tenendo in particolare conto della indicazione relativa alla localizzazione della residenza per il PN 2.1 lungo il bordo del foglia.

Superficie Territoriale = Mq. 47'370

U.M.I. 8.6.1.= Mq. 10'605

U.M.I. 8.6.2.= Mq. 7'530

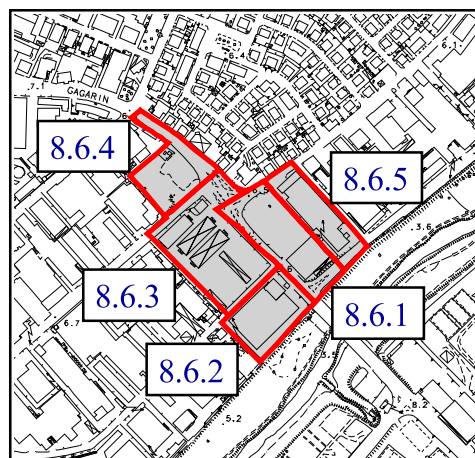
U.M.I. 8.6.3.= Mq. 15'236

U.M.I. 8.6.4.= Mq. 7'155

U.M.I. 8.6.5.= Mq. 6'844

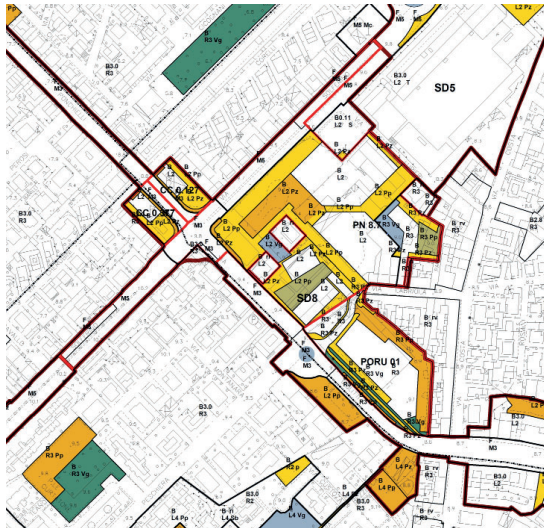
Attuazione del Progetto Norma

Piano Particolareggiato dell' intero Progetto Norma



	Ne	Ne T	Vg/ Pz	Pp
	Residenza			
U.M.I.	Sn mq	Sn mq	mq	mq
8.6.1				
8.6.2				
8.6.3				
8.6.4				
8.6.5				
<b>Totali</b>	<b>20'706</b>	<b>8'846</b>	<b>26'346</b>	<b>2'377</b>

**Art. 4.4.8.7: Progetto Norma 8.7 - Via Solferino\* \*\* \*\*\***



1. Obiettivo del progetto norma, posto all'incrocio tra via Solferino e la via Giolitti, e' migliorare la situazione complessiva dell'area, anche in rapporto al progetto iniziale di trasformazione di un'area industriale in una porzione centrale della citta'.

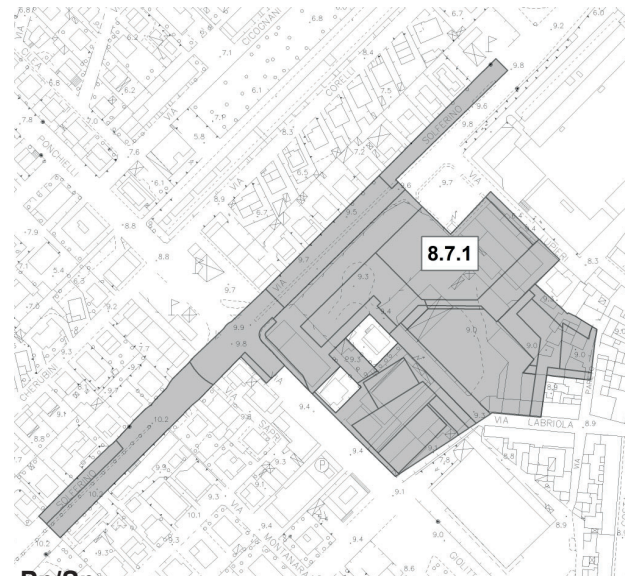
2. Unita' d'intervento: il progetto prevede due unita' d'intervento, la U.M.I. 8.7.1, che puo' articolarsi in piu' comparti attuativi, e la U.M.I. 8.7.2 che è un'area di ristrutturazione urbanistica collegata progettualmente alla

precedente.

3. Criteri d'intervento: Il Piano Attuativo non potrà prevedere quantità edificabili lorde (Superfici Utili così come definite dal P.R.G./90) complessivamente maggiori rispetto a quelle del Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 177 del 01 aprile 1999.

Superficie Territoriale = mq. 35'667  
 U.M.I. 8.7.1. = mq. 27'745  
 U.M.I. 8.7.2. = mq. 7'922

Attuazione del Progetto Norma  
 U.M.I. 8.7.1.: Piano Particolareggiato  
 U.M.I. 8.7.2.: Piano Attuativo



	Ne	Ne T	Vg/ Pz	Pp/Sp
U.M.I. 8.7.1	12'738	4'214	8'971	4'635

**8.7.2** Vedi parametri urbanistici PP PORU ambito 01 Via Giolitti (rif. Atto di indirizzo app. Con Del. cc 118/2013)

\* Dati modificati con Delibera C.C. 61/2009 in relazione all'approvazione di stralci ai sensi dell'art. 15.5 della L.R. 34/1992  
 \*\* Testo modificato con Delibera C.C. 032/2021  
 \*\*\* Testo modificato con Delibera G.G. 090/2021

**Art. 4.4.8.8: Progetto Norma 8.8 - Santa Veneranda\* \*\***

1. Obiettivo del progetto norma e' la riqualificazione di un'ampia area del quartiere di Santa Veneranda, situata tra l'interquartieri e l'Autostrada, sulla quale e' presente un edificio produttivo e i campi sportivi comunali. L'area rappresenta il naturale prolungamento del margine occidentale del "Cuneo Verde" ed e' attraversata dal torrente Genica.

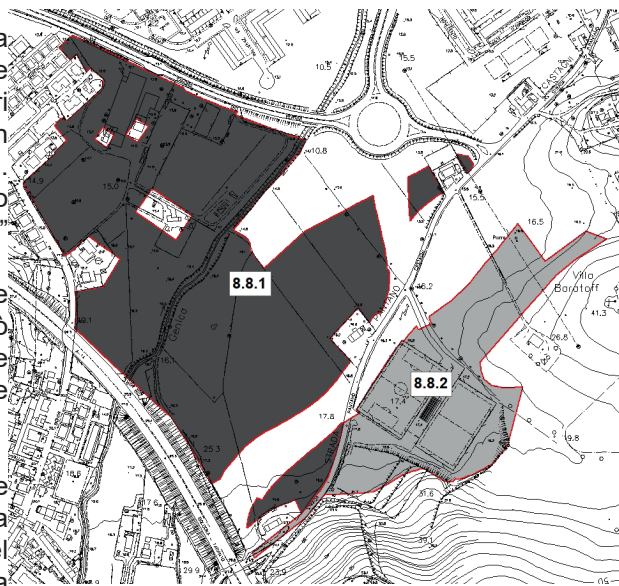
2. Unita' d'intervento: il progetto prevede due unita' d'intervento, U.M.I. 8.8.1., che puo' articolarsi in piu' comparti attuativi in sede di redazione del Piano Particolareggiato e U.M.I. 8.8.2.

3. Criteri d'intervento:

U.M.I. 8.8.1.: Il progetto prevede l'estensione residenziale del quartiere di Santa Veneranda e la conseguente demolizione del fabbricato industriale esistente. E' prevista la

realizzazione di una quantita' edificatoria da utilizzare agli usi terziari e turistici. L'accesso al comparto edificatorio e' previsto dall'attuale via Bonini attraverso la quale si accede ad un sistema misto di tipo residenziale, terziario, turistico e sportivo, con percorsi pavimentati e quote di parcheggi pubblici. A fianco dell'intervento edilizio e' prevista la realizzazione di un'ampia fascia di verde pubblico a protezione del torrente Genica. L'area dovra' essere articolata con l'obiettivo di rinaturalizzazione del corso del torrente e come cassa di espansione dello stesso torrente Genica, secondo lo studio effettuato dal Genio Civile di Pesaro. In generale la sistemazione dell'area, cosi' come prevista dal progetto, propone un sensibile miglioramento delle condizioni ambientali del luogo nonche' del rispetto delle possibili evenienze derivanti dall'esondazione del Genica. Il Progetto dovra' infine prevedere, oltre che la realizzazione di opere idrauliche del torrente Genica, anche misure di protezione dell'inquinamento acustico.

U.M.I. 8.8.2: Lungo la strada Traversa Castagni, il progetto di piano conferma le destinazioni d'uso esistenti, gia' adibite a campi sportivi e orti urbani, con la possibilita' di ampliamento delle attrezzature sportive in stretta connessione dell'area a parco sulle pendici della collina e prevista dal piano particolareggiato della Celletta.



Superficie Territoriale = Mq. 217'292

U.M.I. 8.8.1. = Mq. 161'593

U.M.I. 8.8.2. = Mq. 55'699

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 8.8.1.: Piano Particolareggiato

U.M.I. 8.8.2.: Intervento Diretto

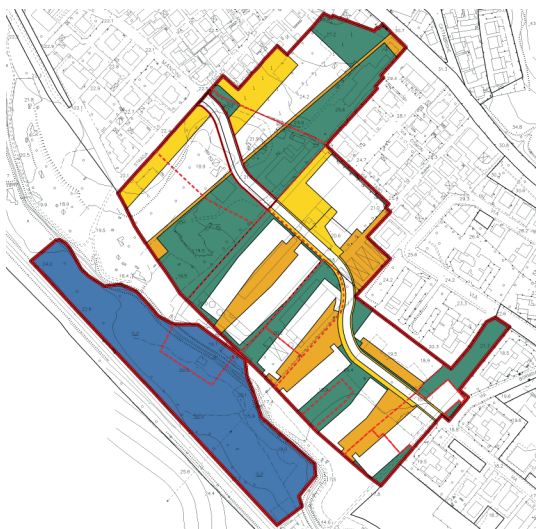
	Ne	Ne T	Vg	Pp	Pz	Ps	Ne Ss	Vo
	Residenza							
U.M.I.	Sn mq	Sn mq	mq	mq	mq	mq	Sn mq	mq
8.8.1	19'701	1'713	125'582	6'021	5'624	4'142		
8.8.2			16'318	4'694		17'965	714	6'042

\* Testo modificato con Delibera C.C. 272/2005

\*\* Testo modificato con Delibera DD 5784-24032022



**Art. 4.4.8.9: Progetto Norma 8.9 - Cattabrighe\***

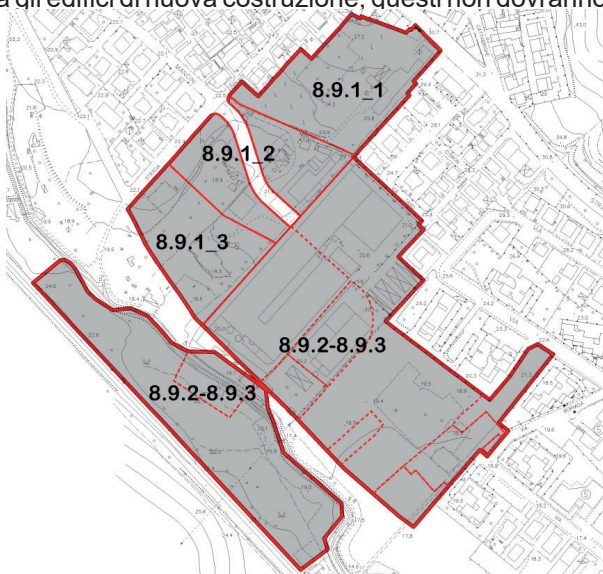


1. Obiettivo del progetto norma e' la riqualificazione di un'area di cerniera posta fra i quartieri di Vismara a Cattabrighe, attualmente occupata da alcune attivita' produttive tra le quali un grande mobilificio.

2. Unita' d'intervento: il progetto prevede una tre unita' d'intervento, U.M.I. 8.9.1., 8.9.2., 8.9.3.

3. Criteri d'intervento: Il progetto norma prevede la realizzazione di una

piazza centrale che determina la posizione di parte dei nuovi edifici previsti e funge da collegamento ciclo-pedonale fra i quartieri di Fornace Mancini e Vismara nonchè una strada di collegamento fra il quartiere Vismara e Cattabrighe. E' prevista la realizzazione di un'ampia fascia di verde pubblico posta subito al di sotto della SS. 16 Adriatica quale connessione con il Parco San Bartolo. All'interno del comparto edificatorio sono previsti nuovi campi sportivi a servizio del quartiere, mentre gli accessi allo stesso comparto edificatorio sono diversificati in maniera da distribuire il traffico in entrata ed in uscita allo stesso comparto edificatorio. L'area e' interessata dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua. La proposta progettuale prevede un'ampia fascia di rispetto dello stesso corso d'acqua, posizionando i nuovi edifici al di fuori di tale fascia, mentre sulla stessa e' prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclabile di collegamento fra il quartiere Vismara e Cattabrighe. Per cio' che riguarda gli edifici di nuova costruzione, questi non dovranno superare i tre piani abitabili, mentre le quote di edificabilita' ad uso terziario dovranno essere localizzate preferibilmente negli edifici adiacenti il sistema pavimentato, che costituisce il nuovo luogo centrale dell'intero intervento.



\* Testo modificato con Delibera C.C. 78/2016

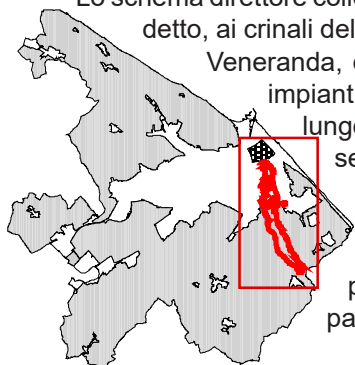
Superficie Territoriale = Mq. 97'690  
 U.M.I. 8.9.1\_1. = Mq. 12'318  
 U.M.I. 8.9.1\_2. = Mq. 10'113  
 U.M.I. 8.9.1\_3 = Mq. 9'316  
 U.M.I. 8.9.2. = Mq. 39'937  
 U.M.I. 8.9.3. = Mq. 26'006  
 Attuazione del Progetto Norma  
 U.M.I. 8.9.1\_1.: Piano Particolareggiato  
 U.M.I. 8.9.1\_2.: Piano Particolareggiato  
 U.M.I. 8.9.1\_3.: Piano Particolareggiato  
 U.M.I. 8.9.2.: Piano Particolareggiato  
 U.M.I. 8.9.3.: Piano Particolareggiato

U.M.I.	Ne	Ne T	Vg	Pp	Pz	Ps
	Residenza					
	Sn mq	Sn mq	mq	mq	mq	mq
8.9.1_1	2'975	371	5'920	2'071	649	
8.9.1_2	2'805	351	4'694	1'478	279	
8.9.1_3	2'220	278	5'035	994	447	
8.9.2	9'000	2'000	22'678	2'664	1'403	
8.9.3	5'900	1'000	3'697	2'628	1'876	9'225

#### Capo. 4.4.9: Schema Direttore: Il Cuneo Verde (SD9).

Lo schema direttore collega il parco urbano “cuneo” propriamente detto, ai crinali del Genica lungo due direzioni: verso Santa Veneranda, dove si prevede la costruzione di alcuni impianti sportivi al servizio dei quartieri adiacenti lungo uno dei versanti parzialmente boscati settentrionale e verso Novilara, che oggi necessita di interventi di recupero ambientale di qualche entita’.

Sono compresi nello schema direttore i progetti norma: 9.1 San Decenzio e 9.2 il parco del Cuneo Verde.



### Art. 4.4.9.1: Progetto Norma 9.1 - San Decenzio\*

1. Obiettivo del progetto e' la realizzazione di un programma funzionale assai articolato: il nuovo Palazzo di Giustizia che definisce il lato sud-est di Piazzale Carducci, la nuova piazza che potrà ospitare parte del mercato settimanale degli ambulanti al di qua' e al di la' ferrovia, il parcheggio a raso al di la' della ferrovia che serve il centro città ed il Cimitero, due nuove strade ortogonali fra loro che riconnettono la maglia esistente in un tratto da sempre poco chiaramente percorribile in auto e collegano tra loro diverse parti della città: il centro antico, Pantano, Loreto, Muraglia.

2. Unita' d'intervento: il progetto norma prevede due unita' d'intervento: U.M.I. 9.1.1., 9.1.2.

3. Criteri d'intervento:

U.M.I. 9.1.1.: il progetto conferma il piano particolareggiato già approvato in via definitiva dai competenti organi. Pertanto per quanto riguarda le quantità e le destinazioni d'uso si rimanda al

piano particolareggiato approvato in via definitiva.

U.M.I. 9.1.2.: il progetto prevede la realizzazione di una grande area a parcheggio pubblico sia a servizio del cimitero centrale che dell'intera città, la riorganizzazione dei chioschi di vendita dei fiori posti attualmente in fronte al cimitero, lo spostamento della strada che corre lungo l'ingresso principale del cimitero in maniera tale da realizzare un ampio spazio pavimentato che andrà a costituire il nuovo piazzale d'ingresso del cimitero rendendo dignita' all'ingresso principale dello stesso. E' prevista la realizzazione di una quota di attrezzature sportive leggere poste a fianco del nuovo parcheggio e a completamento del progetto del cuneo verde, confinante.

Superficie Territoriale = Mq. 77'518

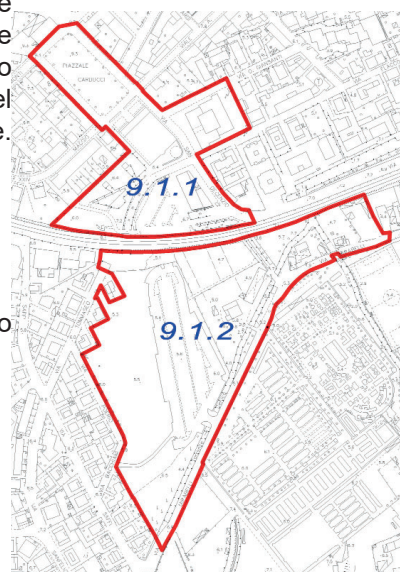
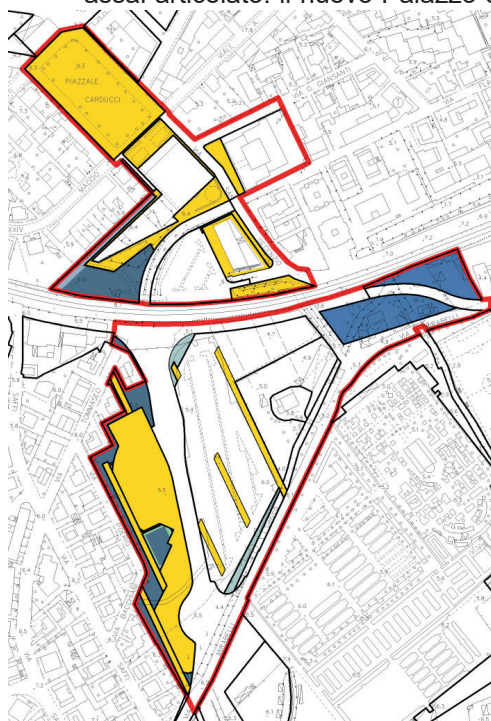
U.M.I. 9.1.1. = Mq. 27'205

U.M.I. 9.1.2. = Mq. 50'313

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 9.1.1.: Piano Particolareggiato

U.M.I. 9.1.2.: Intervento Diretto



\* Testo modificato con Delibera C.C. 88/2007

**Art. 4.4.9.2: Progetto Norma 9.2 - Il Parco del Cuneo Verde \* \*\* \*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***

1. Obiettivo del progetto norma e' la valorizzazione e la riqualificazione di un'importante penetrante di verde fin d'entro la citta', con la realizzazione di un parco urbano, attrezzature sportive e le residenze collocate in posizione marginale rispetto al parco. Il Parco del Cuneo Verde prevede anche la realizzazione del bacino di espansione del Torrente Genica secondo la perimetrazione individuata dalla Regione Marche.

2. Unita' d'intervento: il progetto prevede quattro unita' d'intervento, U.M.I. 9.2.1., 9.2.2., 9.2.3., 9.2.4.,

3. Criteri d'intervento:

U.M.I. 9.2.1.: Il progetto prevede la realizzazione del bacino di espansione del Torrente Genica secondo la perimetrazione individuata dalla Regione Marche, la realizzazione di parte del nuovo parcheggio a servizio del Cimitero Centrale e la realizzazione di superfici commerciali per i chioschi di vendita dei fiori posti in fronte al secondo ingresso del cimitero in relazione allo spostamento degli attuali chioschi in quanto interessati dalla previsione del bacino di espansione del Genica.

U.M.I. 9.2.2.: il progetto prevede la realizzazione di una grande area a parco pubblico posta tra il quartiere di Muraglia e Pantano. Le nuove edificazioni previste sono collocate in posizione marginale su un'area dietro il quartiere di Muraglia, di proprieta' dell'Amministrazione Comunale.

U.M.I. 9.2.3.: Il progetto prevede la realizzazione di un'altra parte importante del parco collocata tra via Fratti e il quartiere di Muraglia, la realizzazione di nuovi impianti sportivi a servizio del quartiere a completamento di quelli esistenti, prevedendo nell'attuale campo di calcio di Muraglia l'edificazione della UMI 9.2.3..

U.M.I. 9.2.4.: Il progetto prevede il completamento del parco nella parte verso il cimitero ed il quartiere di Pantano, la realizzazione di nuove attrezzature sportive poste al centro del parco. L'edificazione della UMI 9.2.4. e' prevista in posizione marginale, lungo la strada Carloni.

U.M.I. 9.2.1. = Mq. 133'407

U.M.I. 9.2.2. = Mq. 129'826

U.M.I. 9.2.3. = Mq. 104'382

U.M.I. 9.2.4. = Mq. 56'609

Attuazione del Progetto Norma

U.M.I. 9.2.1.: Intervento Diretto

U.M.I. 9.2.2.: Piano Particolareggiato

U.M.I. 9.2.3.: Piano Particolareggiato

U.M.I. 9.2.4.: Piano Particolareggiato

U.M.I.	Ne	Vg	Vp	Pz	Pp	Ne Sd	Ps	Vo	Ne Ss
	Residenza Sn mq	mq	mq	mq	mq	Sn mq	mq	mq	Sn mq
9.2.1		41'829		15'533	5'032	1'000			
9.2.2	9'553	7'986	62'482	8'300	16'288		23'000		
9.2.3	7'601			5'413	4'842		43'310	36'050	
9.2.4	4'663	28'637	9'747	6'377	943		1'675		1'763



- \* Testo modificato con Delibera C.C. 34/2010
- \*\* Testo modificato con Delibera C.C. 102/2013
- \*\*\* Testo modificato con Delibera G.C. 264/2015
- \*\*\*\* DM-2919-22032017
- \*\*\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 103/2018
- \*\*\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 96/2021
- \*\*\*\*\* Testo modificato con Delibera C.C. 13/2024



## PARTE. 5: Norme Transitorie

### Titolo. 5.1: Periodo ed oggetto delle prescrizioni

#### Capo. 5.1.1: Disposizioni generali

##### Art. 5.1.1.1: Realizzazioni in corso

Dalla data di adozione del Piano è sospeso il rilascio di concessioni edilizie in contrasto con le nuove prescrizioni fermo restando quanto di seguito stabilito.

1. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di approvazione debbono adeguarsi alle previsioni del nuovo Piano.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi decaduti alla data di approvazione definitiva del nuovo PRG, sono fatti salvi a condizione che siano stati adempiuti integralmente gli obblighi stipulati in convenzione.

Gli strumenti urbanistici attuativi si intendono decaduti qualora siano trascorsi i termini indicati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero quando siano trascorsi più di dieci anni dalla stipula della convenzione nel caso in cui nella stessa non siano indicati specifici termini in proposito.

Le domande relative a permessi di costruire per la realizzazione dei singoli interventi edilizi all'interno di strumenti urbanistici attuativi decaduti dovranno comunque essere presentate entro i tre anni successivi alla data di approvazione definitiva del nuovo P.R.G..

Gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi in vigore alla data di approvazione definitiva del nuovo P.R.G., fatto salvo diverse prescrizioni riportate in convenzione, potranno essere realizzati anche nei tre anni successivi alla loro decadenza a condizione che siano stati adempiuti integralmente gli obblighi stipulati nella convenzione stessa.

Le istanze per la realizzazione degli interventi edilizi diretti nei casi sopra descritti dovranno essere corredate di tutti gli elaborati progettuali e nulla osta previsti dal Regolamento Edilizio e i lavori dovranno essere completamente realizzati nell'arco di validità dei singoli provvedimenti amministrativi.

3. Alla data di approvazione del nuovo PRG, cessano di avere efficacia le norme dei piani particolareggiati redatti per il Centro Storico di Pesaro e i Centri Storici minori, ad eccezione del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Novilara che continuerà ad avere efficacia fino alla sua scadenza (dieci anni dalla data di approvazione).

4. Nei casi di cui al punto 2, gli interventi per quanto concerne lo sfruttamento delle capacità edificatorie, saranno disciplinati dalle norme e regolamenti vigenti al momento di approvazione dello strumento attuativo.

5. Alla data di scadenza dei termini previsti al punto 2 valgono le previsioni del nuovo P.R.G. e le prescrizioni riportate nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".

6. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modificano le quantità edificabili previste oppure il perimetro (con l'eccezione del caso in cui il perimetro venga adeguato a quello indicato dal nuovo Piano Regolatore) e purché l'impianto



complessivo del progetto rimanga sostanzialmente inalterato.

7. Per i lotti oggetto di concessione edilizia diretta già rilasciata alla data di adozione del nuovo Piano Regolatore vale il diritto acquisito. Nell'arco di validità delle stesse sono consentite varianti ai progetti approvati nei limiti delle quantità edificatorie ammesse dallo strumento urbanistico vigente. Alla data di scadenza delle concessioni valgono le norme del nuovo piano.

8 Sono consentite le varianti in corso d'opera realizzabili nell'arco di validità dei titoli abilitativi rilasciati o definiti prima del 06 aprile 2009 (Permessi di Costruire e Denunce di Inizio Attività).

9. Le disposizioni normative introdotte con la Delibera di Consiglio Comunale del 06 aprile 2009 n. 55, nel caso in cui le stesse risultino più favorevoli, potranno essere applicate anche agl'interventi in corso di realizzazione o a quelli che interessano immobili ricadenti all'interno di Piani Attuativi o Concessioni Convenzionate già approvati a tale data.

10. I parametri di standard a parcheggio (art. 2.3.3.4 comma 1 lettera a) introdotti con la Delibera di Consiglio Comunale del 06 aprile 2009 n. 55 non si applicano ai Piani Attuativi, alle Concessioni Convenzionate e agl'Interventi Diretti che a tale data risultano già approvati ovvero per la cui attuazione risultano già stipulate convenzioni tra l'Amministrazione Comunale e gli attori delle previsioni urbanistiche.

#### **Art. 5.1.1.2: Situazioni esistenti difformi da quelle previste**

Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici, gli impianti e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo Piano possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 5.1.1.3: Ammissibilità di deroghe**

Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del nuovo Piano, Relazione, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione sono derogabili nei limiti di cui alla legislazione urbanistica sovordinata.

#### **Art. 5.1.1.4: Norme provvisorie**

Le modifiche di cui alla variante al PRG inerente l'adeguamento alla L.R. n. 8/2018 non si applicano:

a) ai piani attuativi adottati e ai procedimenti edilizi avviati prima del 07/11/2018, ovvero, se precedente, prima della data di approvazione del Regolamento Edilizio Comunale in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo;

b) alle varianti ai piani attuativi e ai procedimenti edilizi di cui alla lettera a), ancorché successivi all'entrata in vigore della variante al PRG.

**ALLEGATO A****Interventi consentiti e indici****TABELLA 1 Zona A**

	<b>A0.1</b>	<b>A0.2</b>	<b>A0.4</b>	<b>A0.5<sup>2</sup></b>	<b>A0.6<sup>2</sup></b>	<b>A0.7<sup>2</sup></b>	<b>A0.8<sup>2</sup></b>
<b>n. piani</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1(H MAX 6 M.)</b>	<b>3(H MAX 13 M.)</b>	<b>1</b>	<b>1(H MAX 13 M.)</b>
<b>Rc</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.8</b>	<b>1</b>	<b>0.6</b>
	<b>A0.9<sup>3</sup></b>						
<b>n. piani</b>	<b>4(H MAX 13 M.)</b>						
<b>Rc</b>	<b>0.85</b>						
	<b>AX.7</b>	<b>AX.8</b>	<b>AX.9</b>				
<b>n. piani</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>				
<b>Rc</b>	<b>0.3</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>				
<b>Ef</b>	<b>0.3</b>	<b>0.35</b>	<b>0.4</b>				
	<b>AX.11</b>	<b>AX.13</b>	<b>AX.17</b>	<b>AX.18</b>			
<b>n. piani</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>			
<b>Rc</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.7</b>	<b>0.9</b>			
<b>Ef</b>	<b>0.5</b>	<b>0.6</b>	<b>1</b>	<b>1.5</b>			
	<b>AX.26</b>	<b>AX.27</b>	<b>AX.28<sup>1</sup></b>				
<b>n. piani</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>3</b>				
<b>Rc</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.9</b>				
<b>Ef</b>	<b>0.9</b>	<b>0.4</b>	<b>1.1</b>				

A0: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

A1: interventi: nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

A2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

A3: interventi: ristrutturazione, demolizione con ricostruzione

AX.0: prevede gli indici urbanistici corrispondenti alle quantità esistenti

1. Testo Modificato con Delibera C.C. n.34/2010

2. Testo Modificato con Delibera C.C. n.02/2014

3. Testo Modificato con Delibera C.C. n.81/2022

**TABELLA 2 Zona B**

	<b>B0.1</b>	<b>B0.2</b>	<b>B0.3</b>	<b>B0.4</b>	<b>B0.5</b>	<b>B0.6</b>	<b>B0.8</b>	<b>B0.9<sup>1</sup></b>	<b>B0.10<sup>11</sup></b>
<b>n. piani</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Rc</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.5</b>	<b>0.8</b>	<b>1</b>
	<b>B0.11<sup>11</sup></b>	<b>B0.12<sup>11</sup></b>	<b>B0.13<sup>14</sup></b>	<b>B0.14<sup>17</sup></b>					
<b>n. piani</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>					
<b>Rc</b>	<b>0.9</b>	<b>0.15</b>	<b>0.28</b>	<b>0.30</b>					
	<b>BX.1</b>	<b>BX.2</b>	<b>BX.3</b>	<b>BX.5</b>	<b>BX.6</b>	<b>BX.7</b>	<b>BX.8</b>	<b>BX.9</b>	
<b>n. piani</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	
<b>Rc</b>	<b>0.1</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.3</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	
<b>Ef</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.15</b>	<b>0.2</b>	<b>0.25</b>	<b>0.3</b>	<b>0.35</b>	<b>0.4</b>	
	<b>BX.10</b>	<b>BX.11</b>	<b>BX.12</b>	<b>BX.13</b>	<b>BX.14</b>	<b>BX.15</b>	<b>BX.16</b>	<b>BX.17</b>	<b>BX.18</b>
<b>n. piani</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Rc</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.5</b>	<b>0.6</b>	<b>0.6</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>
<b>Ef</b>	<b>0.45</b>	<b>0.5</b>	<b>0.55</b>	<b>0.6</b>	<b>0.7</b>	<b>0.8</b>	<b>0.9</b>	<b>0.4</b>	<b>0.45</b>
	<b>BX.20</b>	<b>BX.21<sup>2</sup></b>	<b>BX.22</b>	<b>BX.25</b>	<b>BX.26</b>	<b>BX.27</b>	<b>BX.28</b>	<b>BX.29<sup>7</sup></b>	
<b>n. piani</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
<b>Rc</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.5</b>	<b>0.5</b>	<b>0.5</b>	<b>0.4</b>	<b>0.8</b>	
<b>Ef</b>	<b>0.55</b>	<b>0.6</b>	<b>0.7</b>	<b>1</b>	<b>1.1</b>	<b>1.2</b>	<b>1</b>	<b>0.774</b>	
	<b>BX.30<sup>3</sup></b>	<b>BX.31</b>	<b>BX.32</b>	<b>BX.33</b>	<b>BX.34</b>	<b>BX.35<sup>4</sup></b>	<b>BX.36<sup>5</sup></b>	<b>BX.37<sup>8</sup></b>	<b>BX.38<sup>12</sup></b>
<b>n. piani</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1(H MAX 5,5 M.)</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Rc</b>	<b>0.5</b>	<b>0.5</b>	<b>-</b>	<b>0.9</b>	<b>0.5</b>	<b>0.9</b>	<b>0.5</b>	<b>0.8</b>	<b>1</b>
<b>Ef</b>	<b>0.83</b>	<b>1.3</b>	<b>0.085</b>	<b>2</b>	<b>1.4</b>	<b>1</b>	<b>0.74</b>	<b>0.55</b>	<b>1.6</b>
	<b>BX.41<sup>9</sup></b>	<b>BX.42<sup>13</sup></b>	<b>BX.43<sup>15</sup></b>	<b>BX.44<sup>15</sup></b>	<b>BX.45<sup>16</sup></b>				
<b>n. piani</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>				
<b>Rc</b>	<b>0.5</b>	<b>0.6</b>	<b>0.6</b>	<b>0.5</b>	<b>0.4</b>				
<b>Ef</b>	<b>1.1</b>	<b>0.4</b>	<b>0.477</b>	<b>0.079</b>	<b>0.587</b>				
	<b>BX.50<sup>6</sup></b>	<b>BX.51<sup>6</sup></b>	<b>BX.52<sup>10</sup></b>	<b>BX.53<sup>11</sup></b>	<b>BX.54<sup>14</sup></b>				
<b>n. piani</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2(H MAX 6,3 M.)</b>	<b>2</b>				
<b>Rc</b>	<b>1</b>	<b>0.5</b>	<b>0.2</b>	<b>0.55</b>	<b>0.50</b>				
<b>Ef</b>	<b>2.25</b>	<b>0.45</b>	<b>0.15</b>	<b>0.85</b>	<b>0.60</b>				

B0: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

B1: interventi: nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

B2/B5: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

B3: interventi: ristrutturazione, demolizione con ricostruzione

B4: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione

BX.0: prevede gli indici urbanistici corrispondenti alle quantità esistenti

1. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 192/2004

4. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 22/2006

7. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 179/2008

10. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 46/2013

13. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 28/2015

16. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 96/2022

2. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 271/2005

5. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 6/2007

8. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 35/2010

11. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 2/2014

14. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 127/2019

17. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 62/2023

3. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 6/2007

6. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 42/2009

9. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 77/2011

12. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 93/2011

15. Testo Modificato con Delibera C.C. n. 174/2021

**TABELLA 3    Zona C**

	<b>C0.2</b>	<b>C0.3</b>	<b>C0.7</b>			
<b>n. piani</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>			
<b>Rc</b>	<b>0.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.5</b>			
	<b>CX.2</b>	<b>CX.5</b>	<b>CX.7</b>	<b>CX.8</b>	<b>CX.9</b>	
<b>n. piani</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	
<b>Rc</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	
<b>Ef</b>	<b>0.1</b>	<b>0.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.35</b>	<b>0.4</b>	
	<b>CX.10</b>	<b>CX.11</b>	<b>CX.12</b>	<b>CX.13</b>	<b>CX.15</b>	<b>CX.16</b>
<b>n. piani</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Rc</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.6</b>	<b>0.6</b>
<b>Ef</b>	<b>0.45</b>	<b>0.5</b>	<b>0.55</b>	<b>0.6</b>	<b>0.8</b>	<b>0.9</b>
	<b>CX.21</b>	<b>CX.22</b>	<b>CX.24</b>	<b>CX.29</b>	<b>CX.30</b>	<b>CX.31</b>
<b>n. piani</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Rc</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	<b>0.5</b>	<b>0.39</b>	<b>0.43</b>
<b>Ef</b>	<b>0.6</b>	<b>0.7</b>	<b>0.9</b>	<b>1.1</b>	<b>0.797</b>	<b>0.881</b>

C0: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

C1: interventi: nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

**TABELLA 4    Zona D**

	<b>D0.1</b>	<b>D0.2</b>	<b>D0.3</b>	<b>D0.4</b>					
<b>n. piani</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>					
<b>Rc</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>					
<b>Ef</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.6</b>	<b>0.8</b>					
	<b>DX.1</b>	<b>DX.2</b>	<b>DX.3</b>	<b>DX.4</b>	<b>DX.5</b>	<b>DX.6</b>	<b>DX.7</b>	<b>DX.8</b>	<b>DX.9</b>
<b>n. piani</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Rc</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.4</b>	<b>0.5</b>	<b>0.6</b>
<b>Ef</b>	<b>0.1</b>	<b>0.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.5</b>	<b>0.6</b>	<b>0.55</b>	<b>0.6</b>	<b>0.65</b>
	<b>DX.10</b>	<b>DX.11</b>	<b>DX.12</b>	<b>DX.13</b>	<b>DX.14<sup>1</sup></b>	<b>DX.15<sup>2</sup></b>	<b>DX.16<sup>3</sup></b>	<b>DX.17<sup>5</sup></b>	
<b>n. piani</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	
<b>Rc</b>	<b>0.6</b>	<b>0.6</b>	<b>0.7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Ef</b>	<b>0.7</b>	<b>0.5</b>	<b>1.2</b>	<b>0.64</b>	<b>1</b>	<b>0.72</b>	<b>0.302</b>	<b>0.6</b>	
	<b>DX.22<sup>3</sup></b>	<b>DX.23<sup>4</sup></b>							
<b>n. piani</b>	<b>3</b>	<b>6</b>							
<b>Rc</b>	<b>1</b>								
<b>Ef</b>	<b>2.461</b>	<b>1.2845</b>							

D0: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

D1: interventi: nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

D2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

D3: interventi: ristrutturazione, demolizione con ricostruzione

D4: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione

DX.0: prevede gli indici urbanistici corrispondenti alle quantità esistenti

1. Testo Modificato con Delibera C.C. n.5/2007

2. Testo Modificato con Delibera C.C. n.98/2014

3. Testo Modificato con Delibera C.C. n.104/2017

4. Testo Modificato con Delibera C.C. n.105/2019

5. Testo Modificato con Delibera C.C. n.95/2021

**TABELLA 5** Zona F

	<b>F0.1</b>	<b>F0.2</b>	<b>F0.3</b>	<b>F0.4</b>	<b>F0.5</b>	<b>F0.6</b>	<b>F0.7</b>	<b>F0.8</b>	<b>F0.9</b>
<b>n. piani</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<b>Rc</b>	<b>0.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.8</b>	<b>0.2</b>
	<b>F0.10</b>	<b>F0.11</b>	<b>F0.12</b>	<b>F0.13<sup>1</sup></b>					
<b>n. piani</b>	<b>1</b>	<b>(*)</b>	<b>2</b>	<b>1</b>					
<b>Rc</b>	<b>0.9</b>		<b>0.2</b>	<b>0.45</b>					

F0: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

(\*) Quantità edificatorie (Sn, Sa, n° Piani) così come approvate con Del.G.R. n°4113 del 29/07/1991.

1. Testo Modificato con Delibera C.C. n.47/2018



## ALLEGATO B

### Catalogo della vegetazione delle specie arboree ed arbustive (Art. 3.2.1.2)

#### Catalogo della vegetazione potenziale

##### **collina : alberi**

Acer campestre  
Acer obtusatum  
Acer obtusatum  
Acer pseudoplatanus  
Fraxinus ornus  
Ostrya carpinifolia  
Quercus cerris  
Quercus ilex  
Quercus petraea  
Quercus pubescens  
Sorbus domestica  
Ulmus minor

##### **collina : arbusti**

Cistus incanus  
Clematis vitalba  
Cornus sanguinea  
Coronilla emerus  
Crataegus monogyna  
Crataegus oxyacantha  
Euonymus europaeus  
Juniperus communis  
Laurus nobilis  
Ligustrum vulgare  
Lonicera etrusca  
Lonicera xylosteum  
Paliurus spina-christi  
Prunus spinosa  
Rhamnus alaternus  
Rosa canina  
Rosa sempervirens  
Rubus sp.  
Ruscus aculeatus  
Spartium junceum  
Ulmus minor  
Viburnum tinus

##### **pianura : alberi**

Acer campestre  
Alnus glutinosa  
Fraxinus ornus  
Populus alba  
Populus nigra  
Prunus avium  
Prunus spinosa  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Sambucus nigra  
Ulmus minor

##### **pianura : arbusti**

Acer campestre  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera caprifolium  
Prunus spinosa  
Rhamnus alaternus  
Rosa canina  
Rubus ulmifolius  
Ruscus aculeatus  
Salix caprea  
Salix triandra  
Salix purpurea  
Ulmus minor  
Vinca minor

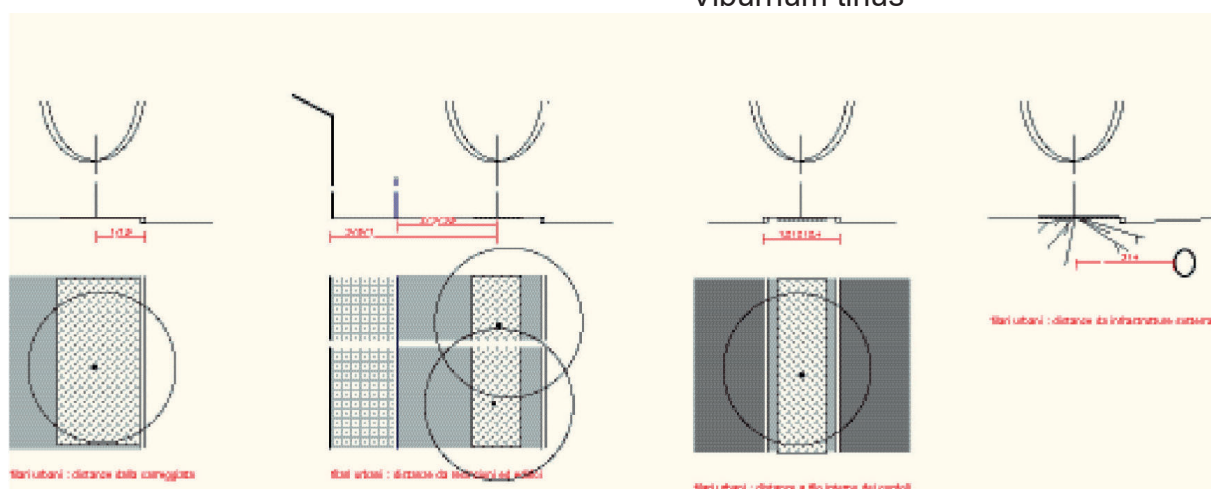
## Catalogo della tradizione rurale (Art. 3.2.1.2)

### alberi:

Acer campestre  
 Acer monspessulanum  
 Alnus glutinosa  
 Carpinus betulus  
 Cercis siliquastrum  
 Corylus avellana  
 Morus alba Fraxinus ornus  
 Olea europaea  
 Pinus halepensis  
 Populus alba  
 Populus nigra  
 Populus nigra italica  
 Prunus avium  
 Pyrus pyraster  
 Quercus ilex  
 Quercus petraea  
 Quercus pubescens  
 Quercus robur  
 Salix alba  
 Sambucus nigra  
 Sorbus domestica  
 Ulmus carpiniifolia  
 Ulmus minor

### arbusti:

Acer campestre  
 Amelanchier ovalis  
 Arbutus unedo  
 Buxus sempervirens  
 Cornus mas  
 Cornus sanguinea  
 Coronilla emerus  
 Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Erica arborea  
 Euonymus europaeus  
 Juniperus oxycedrus  
 Laurus nobilis  
 Ligustrum vulgare  
 Paliurus spina-christi  
 Phillirea latifolia  
 Pistacia lentiscus  
 Prunus mahaleb  
 Prunus spinosa  
 Pyracantha coccinea  
 Quercus ilex  
 Rhamnus alaternus  
 Rosa canina  
 Salix eleagnos  
 Salix purpurea  
 Sambucus nigra  
 Spartium junceum  
 Ulmus minor  
 Viburnum tinus





## Catalogo dello spazio verde urbano (Art. 3.2.1.2)

### **alberi:**

Acacia dealbata  
Acer campestre  
Acer negando  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Acer var. fastigiata  
Aesculus hippocastanum  
Aesculus var. fastigiata  
Carpinus betulusnum  
Catalpa bignonioides  
Catalpa var. fastigiata  
Cedrus atlantica  
Cedrus deodora  
Cedrus libani  
Celtis australis  
Cercis siliquastrum  
Chaemerops excelsa  
Cupressus sempervirens  
Fraxinus excelsiorrens  
Fraxinus var. fastigiata  
Ginko biloba  
Hippophae rhamnoides  
Juglans nigraides  
Laburnum anagyroides  
Ligustrum japonicumides  
Ligustrum ovalifolium  
Liquidambar styracilium  
Magnolia grandifloraflua  
Malus spp.  
Morus alba  
Pinus halepensis  
Pinus pinaster  
Pinus pinea  
Populus alba  
Populus var. fastigiata  
Platanus acerifolia  
Populus nigra  
Populus var. fastigiata  
Populus nigra italica  
Populus var. fastigiata  
Prunus avium

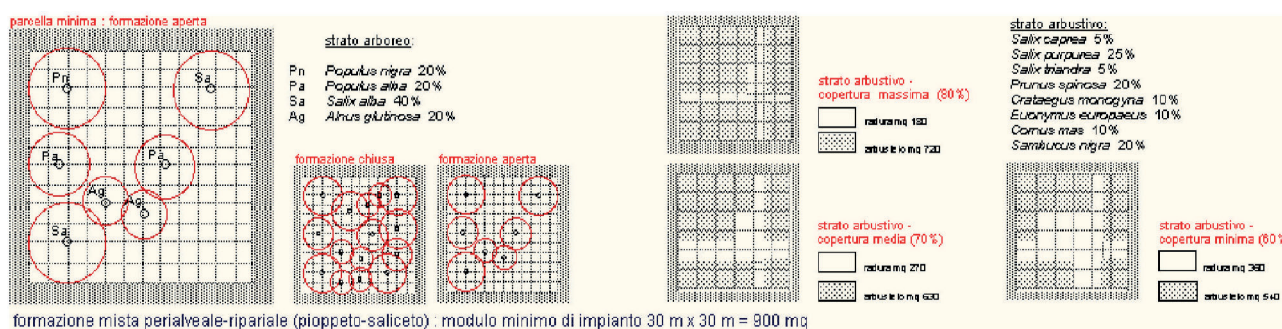
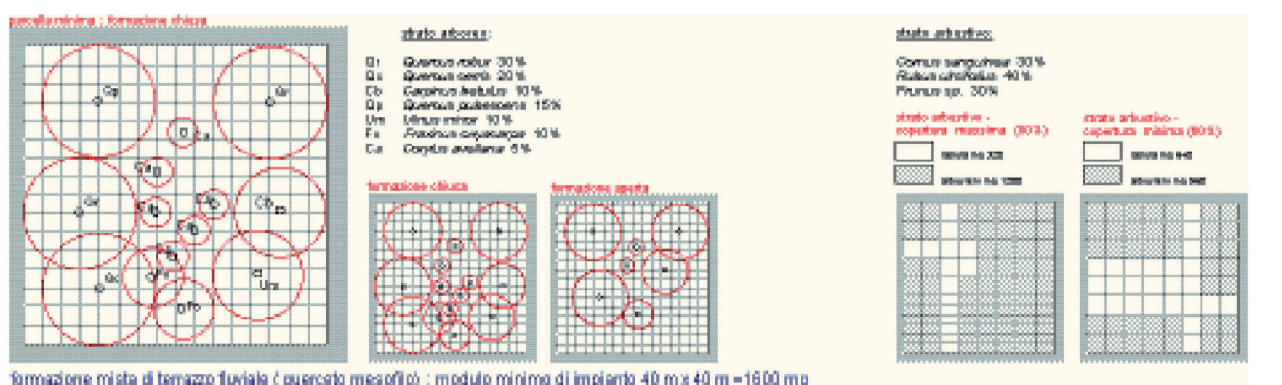
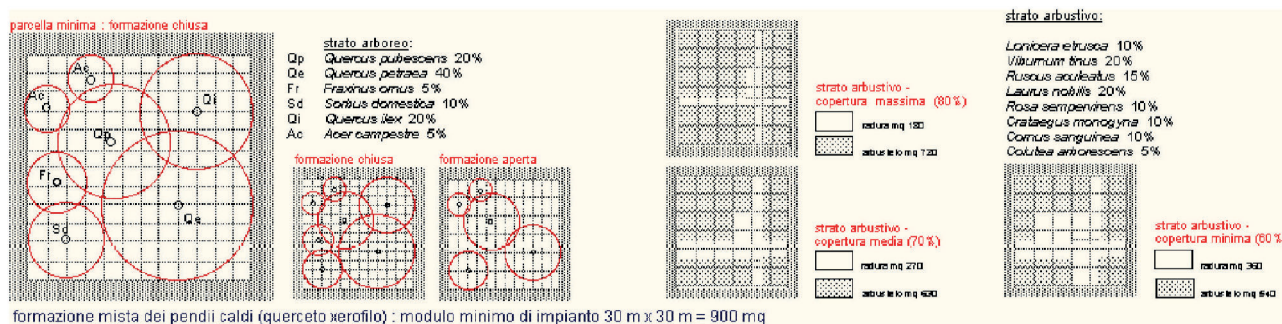
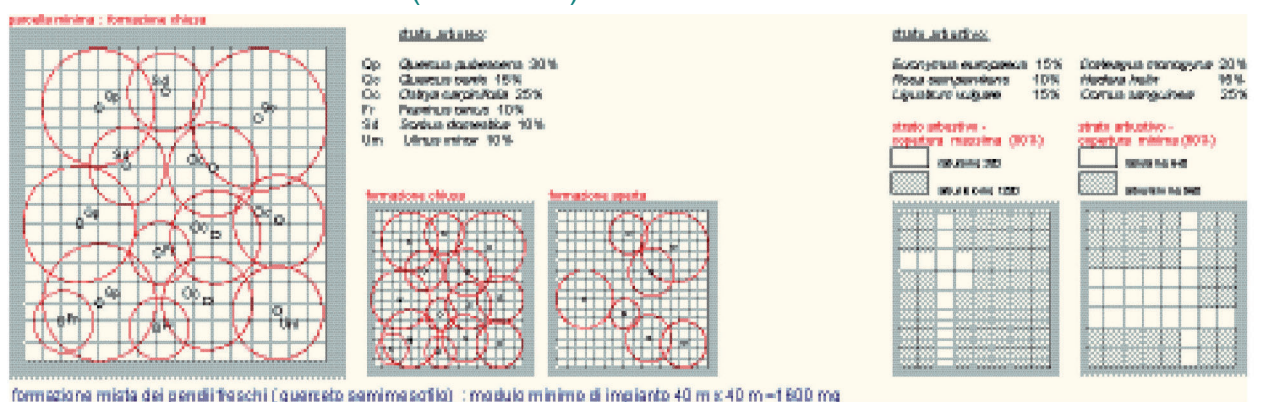
Prunus var. fastigiata  
Prunus cerasifera  
Quercus ilex  
Sorbus aucuparia  
Tamarix gallica  
Tilia americana  
Tilia cordata  
Tilia cordata "Erecta"  
Tilia platyphillos  
Tilia var. fastigiata  
Ulmus carpinifolia  
Ulmus var. fastigiata

### **arbusti:**

Buxus sempervirens  
Crataegus monogyna  
Eleagnus angustifolia  
Euonymus europaeus  
Hibiscus syriacus  
Laurus nobilis  
Ligustrum sp.  
Lonicera nitida  
Nerium oleander  
Phillirea latifolia  
Pistacia lentiscus  
Pittosporum tobira  
Pyracantha coccinea  
Rhamnus alaternus  
Rosa sp.  
Rosmarinus officinalis  
Ruscus aculeatus  
Tamarix gallica  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Viburnum tinus

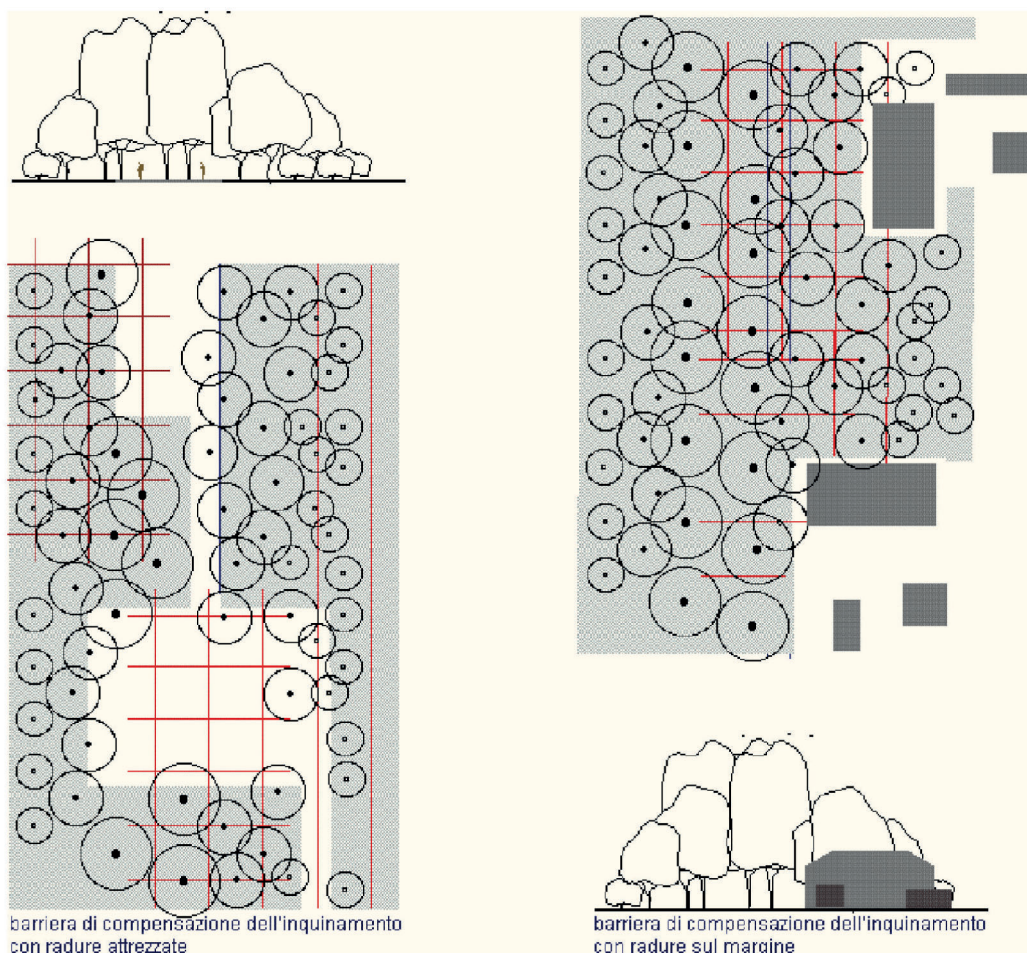
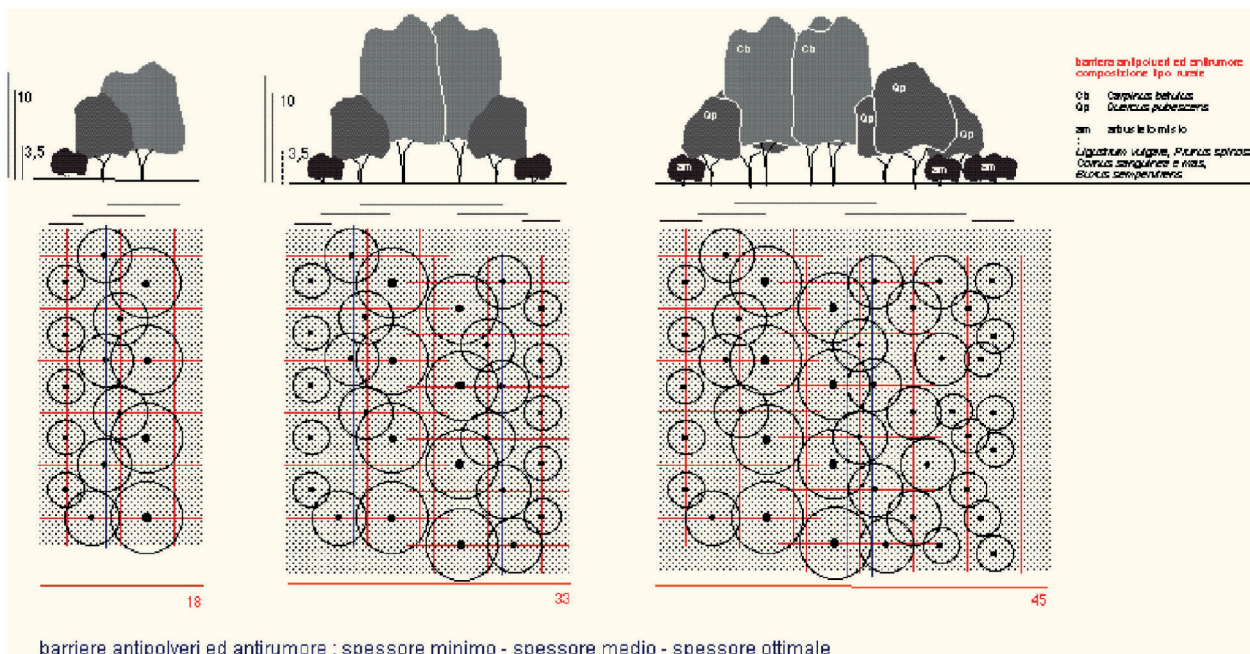
## ALLEGATO C

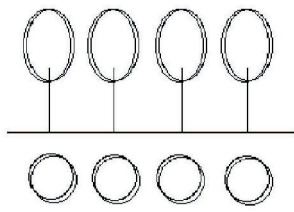
### Formazioni Boshive (Art.3.2.2.6)



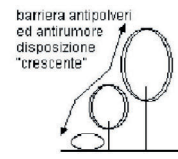
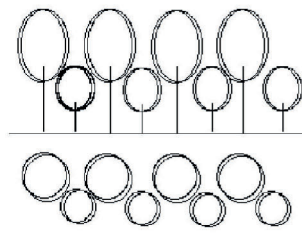
## ALLEGATO D

### Barriere Vegetali (Art. 3.2.2.5)

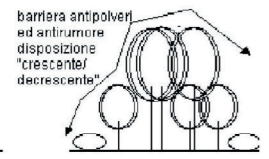




barriere visive monofilare e plurifilare



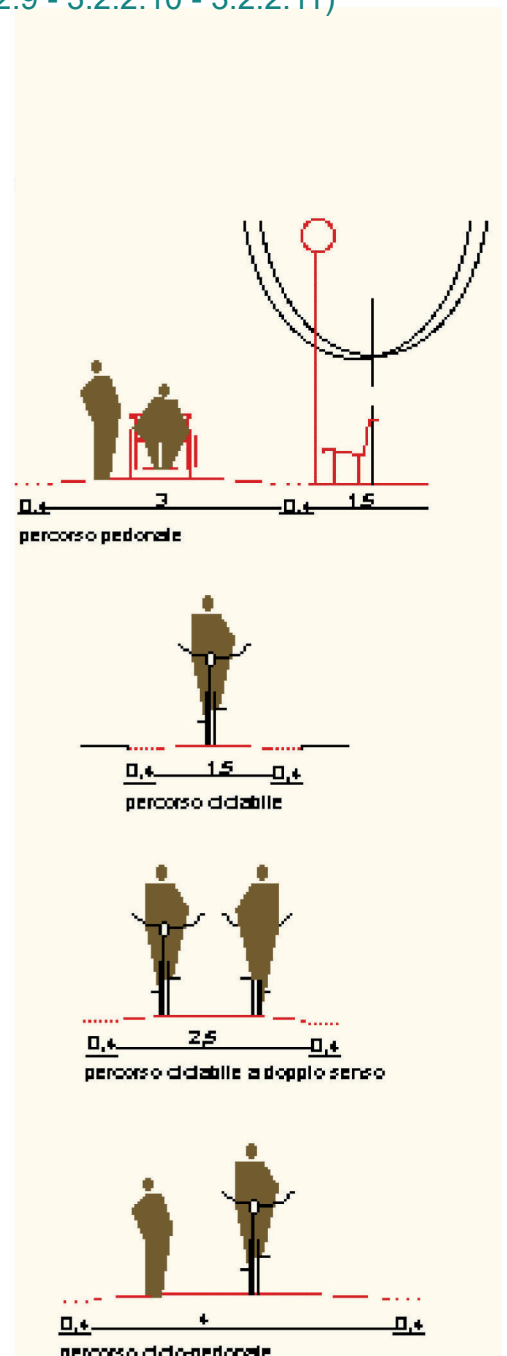
barriera antipolveri ed antirumore disposizione "crescente"



barriera antipolveri ed antirumore disposizione "decescente"

## ALLEGATO E

### Percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali (Art. 3.2.2.9 - 3.2.2.10 - 3.2.2.11)



## ALLEGATO F

**Art. 4.4.1.1. - Prescrizioni - Stralcio del verbale della conferenza di servizi del 13.03.2019**

L'Ing. Mauro Moretti richiama quindi i seguenti pareri pervenuti prima della Conferenza, depositati agli atti d'ufficio ed allegati al presente verbale:

- **Ufficio U.O. Risorse Patrimoniali del Comune di Pesaro:** parere prot. n. 25029/2019: "... si esprime parere favorevole limitatamente a quanto di esclusiva competenza, fatti salvi i diritti di terzi e riservando di effettuare una valutazione sul corrispettivo stimato dal Servizio Pianificazione Urbanistica per l'eventuale cessione della suddetta capacità edificatoria, ove necessari e ove non diversamente disposto."

- **Servizio Nuove Opere e Viabilità del Comune di Pesaro:** parere prot. n. 25742/2019: "... questo Servizio esprime parere favorevole per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi. Si chiede che, nel proseguo dell'iter progettuale, venga valutata la necessità di adeguare le infrastrutture esistenti."

- **ASUR n. 1:** parere prot. n. 27062 del 12.03.2019: "... parere favorevole a condizione che:

siano adottate tutte le misure di contenimento del rumore, degli odori molesti e degli inquinanti da traffico veicolare pesante prodotti in fase di cantiere, ai fini della tutela della salute pubblica, sia effettuato il monitoraggio delle emissioni acustiche in continuo, sia previsto un sistema di umidificazione, periodico e frequente, durante le fasi di cantiere, al fine di ridurre le polveri aero-disperse."

- **Regione Marche - Servizio Tutela gestione e Assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro – Urbino:** parere n. 3620/19 pervenuto al prot. n. 27527 del 13.03.2019:

"... A conclusione dell'istruttoria si esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per gli aspetti idraulici ai sensi del R.D. 523/1904, compresi le valutazioni e gli accertamenti previsti dall'applicazione dell'art. 10 della L.R. Marche 22/2011 (D.G.R. n. 53/2014), con le indicazioni e nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate, di cui andrà tenuto conto per l'elaborazione delle successive fasi progettuali:

1. Andrà prodotto il rilievo topografico di dettaglio con restituzione grafica, debitamente quotata, del reticolo idrografico presente nella zona d'intervento esteso al sovrastante versante collinare (comprensivo di planimetrie, profili, sezioni, censimento e caratterizzazione dei manufatti idraulici presenti) appoggiato a caposaldi di quota nota.

2. Occorre elaborare un progetto di sistemazione idraulica dell'ambito territoriale interessato (U.M.I. 1.1.1.a, U.M.I. 1.1.1.b e U.M.I. 1.1.3) con adeguati tempi di ritorno, attraverso analisi idrologica ed idraulica dello stato di progetto, estesa fino al recapito al fosso Genica, considerando gli impatti sulle portate dovuti principalmente alla impermeabilizzazione delle aree e alla canalizzazione delle acque, conseguenti all'attuazione degli interventi in progetto, ed in riferimento alle condizioni di possibile rischio derivanti dagli eventi di piena del citato settore idraulico demaniale

su via Lombroso. L'assetto progettuale della sistemazione del reticolo idrografico, interferente con l'area di trasformazione, dovrà altresì tener conto di eventuali previsioni urbanistiche non attuate afferenti ai bacini di interesse.

A margine si fa presente che lungo i tratti a cielo aperto del reticolo idrografico superficiale interessato, anche minore, sarebbe opportuno individuare adeguate fasce a verde su entrambi i lati.

3. I dispositivi finalizzati al conseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione e le vasche di prima pioggia dovranno essere realizzati a perfetta tenuta, come tutte le reti affluenti e defluenti all'area da edificare. Si ricorda a riguardo che in base al documento tecnico approvato con D.G.R. Marche n. 53/2014 l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica, di cui al Titolo III dello stesso, spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale.

4. Si rammenta che gli interventi riguardanti i corsi d'acqua demaniali, compresi i nuovi recapiti delle acque defluenti dall'area in esame sono soggetti a preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza della scrivente struttura regionale.

5. La progettazione esecutiva degli interventi strutturali (edifici, opere di contenimento, ecc..) dovrà basarsi su uno specifico studio geologico-geomorfologico-geotecnico, supportato da un'adeguata campagna geognostica estesa all'ambito di versante collinare relativo al comparto U.M.I. 1.1.1 b, con prove in situ ed in laboratorio, al fine di definire un preciso modello litostratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati dalle opere, secondo le vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 (D.M. 17 gennaio 2018). In ogni caso il progetto esecutivo degli interventi strutturali, la cui realizzazione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nella normativa regionale, dovrà risultare rispondente alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini e verifiche previste dalla normativa vigente.

6. Risulta inoltre prescrittivo per la struttura ospedaliera in progetto, ricompresa nella "classe d'uso IV" di dette norme tecniche, relativa a costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, procedere alla definizione dell'azione sismica di progetto, attraverso il calcolo dell'effetto della risposta sismica locale, che andrà valuta mediante specifiche analisi, da eseguire con le modalità indicate nel § 7.11.3 delle N.T.C. 2018.

7. Andrà ricostruita la geometria e l'andamento della falda ed eventuale regime delle pressioni interstiziali neutre.

8. Andranno condotte verifiche di stabilità globali e locali sui profili attuali e di progetto maggiormente critici, sufficientemente estesi a monte della zona da edificare, nella condizione statica, sismica e post-sismica, considerando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo le N.T.C. 2018. I risultati di dette analisi permetteranno di accertare l'occorrenza di realizzare ulteriori interventi e/o opere di bonifica, consolidamento o presidio, al fine di garantire sull'intero ambito attribuito alla U.M.I. 1.1.1 adeguate condizioni di stabilità a lungo termine.

9. In ogni caso, come previsto in progetto, onde evitare l'attivarsi di fenomeni d'instabilità o smottamenti, le operazioni di scavo su tutta

l'area dovranno essere tassativamente precedute dalla realizzazione delle opere di contenimento profonde, adeguatamente progettate ed attestate all'interno della formazione di base integra e compatta (almeno 3 diametri), garantendo in corrispondenza delle stesse il drenaggio delle acque, da convogliarsi allo smaltimento nella rete fognaria.

10. Considerata l'interferenza degli scavi con livelli freatici, andranno previste in progetto appropriate metodologie e soluzioni tecniche per l'emungimento dell'acqua dal sedime di scavo, che assicurino la salvaguardia delle strutture ed infrastrutture limitrofe, oltre alla sicurezza sull'area di cantiere e la stabilità sulle zone adiacenti.

11. Già in fase di apertura del cantiere si dovrà aver cura di regimare adeguatamente le acque meteoriche, al fine di evitare l'allagamento degli scavi per deflusso idrico dall'esterno.

12. Per le costruzioni in progetto andranno previste strutture di fondazione adeguatamente attestate all'interno di uno strato competente.

13. Le scarpate in progetto dovranno essere riprofilate con angoli di scarpa idonei a garantire la stabilità in base alla natura dei terreni, provvedendo alla corretta regimazione delle acque superficiali (mediante fossi, canalette, ecc.) e favorendo il rapido attecchimento di una copertura vegetale sulle superfici denudate.

14. Sull'intero ambito della U.M.I. 1.1.1 andrà progettato un capillare sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori (rete fognaria o reticolo idrografico superficiale idoneo a riceverle), in modo da evitare fenomeni di ruscellamento lungo il pendio, infiltrazioni nei terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nelle aree limitrofe.

15. Il piano di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, ecc. dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente costipati."

Il Presidente invita poi i partecipanti all'espressione delle determinazioni di rispettiva competenza, che si riassumono come segue:

- **Regione Marche** - Servizio Tutela gestione e Assetto del territorio P.F. Tutela del territorio di Pesaro – Urbino: la geom. Diambra conferma ed illustra il parere n. 3620/19 (favorevole con prescrizioni operative relative alla fase di attuazione e progettazione degli interventi) sopra riportato e ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS esprime parere favorevole alla esclusione, alle condizioni contenute nel citato parere.

- **Marche Multiservizi**: Parere Gestore dei Servizi idrico integrato, gas metano e pubblica illuminazione:

"In riferimento alla convocazione della Conferenza di Servizi del giorno 13/03/2019, inviata tramite pec il 27/02/2019 (riferimento Marche Multiservizi Prot. n. 2542 del 27/02/2019), si esprime parere favorevole alla variante in esame con le indicazioni che seguono:

L'attuale ara ospedaliera di Muraglia è già servita dalle reti gestite dalla scrivente che però necessiteranno di essere estese e/o potenziate per servire il nuovo Ospedale Marche Nord.

Pur non essendo noti i fabbisogni dei nuovi volumi edificabili, i parametri urbanistici ora proposti lasciano già ipotizzare un considerevole impatto sull'impiantistica esistente e conseguentemente la necessità di adeguamenti con cospicui impegni di spesa. Tra gli standard proposti,

particolare rilievo acquista la previsione di 50 metri come altezza massima prevista fuori terra (ma si parla anche di altezza libera), molto maggiore della piezometrica acquedottistica con gap di pressione da compensare con opportuni strumenti da installare post allaccio d'utenza.

La scrivente effettuerà le valutazioni tecniche puntuali sulle reti e impianti gestiti quando saranno noti i fabbisogni del nuovo ospedale.

Di seguito si indicano indicativamente, in linea generale, premettendo la non conoscenza sui fabbisogni del nuovo polo ospedaliero, la previsione delle opere da realizzare per servire l'area.

**OPERE DI ACQUEDOTTO** Quando saranno noti i fabbisogni idrici si verificheranno i potenziamenti dell'impiantistica esistente da realizzare ma partendo dalla considerazione che le attuali condotte di distribuzione idrica principali sono ubicate a notevole distanza, in prossimità dell'incrocio tra Via Fratti, Via Giolitti e Via Trometta.

**OPERE GAS METANO** L'attuale polo ospedaliero è già servito, tramite allaccio dedicato dalla condotta in media pressione esistente in Via Flaminia, dal gas metano. Nelle successive fasi progettuali si verificherà se i nuovi edifici potranno essere serviti dall'utenza in essere o sarà necessario potenziarla (compreso il relativo gruppo di riduzione di pressione) e/o effettuare alcuni rifacimenti della rete pubblica.

**OPERE FOGNARIE** Le reti fognarie a servizio delle località Muraglia e Pantano sono sottodimensionate e già in difficoltà a servire l'edificato esistente. Quando saranno noti i volumi di scarico si verificheranno le opere necessarie per servire il nuovo ospedale partendo dalla considerazione che l'impiantistica che garantisce lo smaltimento di grosse portate è quella esistente in Via Fratti - Via Madonna di Loreto, perché in fase di potenziamento da parte della scrivente.

Le acque bianche dovranno avere un recapito diverso dalle reti fognarie miste o nere esistenti.

Tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere infrastrutturali necessarie all'intervento, compresi i servizi a rete, sono ad esclusivo carico del soggetto attuatore dell'area."

Ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS il Geom. Montesi esprime parere favorevole alla esclusione, alle condizioni sopra indicate.

- **Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 3 Ambiente:** In riferimento alla Valutazione di Incidenza il dott. Gubellini esprime il parere, consegnato in sede di conferenza e allegato al presente verbale, di cui si riportano le conclusioni:

"... Conclusioni: Le risultanze del presente studio fanno ritenere che la proposta di "VARIANTE A P.R.G. RELATIVA ALL'AREA OSPEDALIERA DI MURAGLIA U.M.I. 1.1.1. (ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992 e smi), non modificherà gli obiettivi di conservazione della ZPS "Colle San Bartolo e litorale Pesarese" e non avrà effetti negativi sull'integrità della stessa.

**ANALISI DELLO STUDIO DI INCIDENZA E CONCLUSIONI**

Impatti sugli habitat di interesse comunitario

Nell'area oggetto della variante non sono presenti habitat di interesse comunitario di cui alla Direttiva 92/43/CEE del 21/05/1992.

Impatti sulla flora di interesse comunitario

Nell'area oggetto della variante non sono presenti specie vegetali di interesse comunitario di cui alla Direttiva 92/43/CEE del 21/05/1992.

Impatti sulla fauna di interesse comunitario



Nell'area oggetto della variante non sono presenti specie animali di interesse comunitario di cui alla Direttiva 92/43/CEE del 21/05/1992.

Impatti sull'avifauna di interesse comunitario

Vista la lista delle specie ornitiche di interesse comunitario e la loro ecologia;

Visto che per l'area oggetto della variante non è segnalata la presenza significativa di alcuna specie di interesse comunitario;

Si ritiene che la Variante urbanistica proposta non potrà causare incidenze alle specie tutelate dalla Direttiva 2009/147/CE (ex 79/409/CEE) e inserite nel formulario Natura 2000. Inoltre, le particolari caratteristiche dell'area in esame, inserita in un contesto urbanizzato non idoneo ad ospitare le specie segnalate nel Formulario Natura 2000, consentono di affermare anche che la Variante non potrà causare neppure la perdita di ambienti utili alla nidificazione o al foraggiamento delle suddette specie tutelate.

Compatibilità con le disposizioni in materia di natura 2000

L'intervento appare compatibile con le misure di conservazione di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 17 ottobre 2007 e alla D.G.R. 1471/2008.

Altri progetti che possono influire sul sito

Alla luce dell'attuale stato delle conoscenze, non sono previsti, a cura della Regione Marche, ulteriori interventi nella medesima area che potrebbero determinare effetti cumulativi e congiunti sulla Z.P.S. "Colle San Bartolo e Litorale Pesarese".

Conclusioni

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte;

- Richiamata la normativa in premessa;
- Esaminato lo Studio di Incidenza (di cui all'art. 5 del DPR 357/1997) redatto dal Dott. Fabrizio Furlani;
- Evidenziato che l'intervento in oggetto, per quanto sopra esposto, non causerà perdita e/o frammentazione di habitat di interesse comunitario e non causerà perdita o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario;

Considerato che l'adozione di variante al P.R.G. relativa all'Area ospedaliera di Muraglia - UMI 1.1.1, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i., non causerà perdita e/o frammentazione di habitat di interesse comunitario e non causerà perdita o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario, si accoglie favorevolmente l'istanza e si esprime Valutazione di Incidenza Positiva, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997 e della D.G.R. n. 220/2010, relativa alla variante al P.R.G. riguardante l'Area ospedaliera di Muraglia - UMI 1.1.1, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i."

Ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS il dott. Gubellini esprime parere favorevole alla esclusione.

- **Provincia di Pesaro e Urbino – Servizio 6 Pianificazione Territoriale - Urbanistica:** in qualità di autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica: il funzionario dà lettura del parere istruttorio dell'Ufficio, integrato con i pareri espressi dagli SCA in sede di conferenza di servizi:

"Visti i contenuti del rapporto preliminare, redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS; Vista la documentazione allegata all'istanza;

Sentiti i pareri degli SCA intervenuti in sede di Conferenza di Servizi, che non evidenziano la necessità di assoggettare a VAS la variante in

esame;

Vista la valutazione di incidenza positiva, espressa dal Servizio 3 della Provincia di Pesaro e Urbino, in qualità di Organismo di Gestione della ZPS "Colle San Bartolo e Litorale Pesarese", per la parte esterna al Parco Naturale del Monte San Bartolo;

Vista la DGR n. 350 del 10/04/2017, nel cui documento istruttorio sono evidenziate le motivazioni che hanno portato ad individuare quale sito del Nuovo Complesso Ospedaliero la località di Muraglia del Comune di Pesaro;

Condivise le considerazioni di cui alla citata DGR n. 350/2017 attinenti agli aspetti paesaggistici, ambientali, infrastrutturali e di consumo di suolo;

Considerato che l'intervento sarà soggetto alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), ai sensi del D.Lgs. 152/06 e smi., in quanto rientra nei casi previsti all'art. 6, comma 7, lett. b) del Decreto, comprensiva della Valutazione d'Indicenza, di cui al D.P.R. n.357/1997, nell'ambito della quale verranno valutati tutti gli impatti derivanti dalla realizzazione del progetto;

Presa visione, in data 11/03/2019, dei documenti depositati presso il Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Edilizia Sanitaria ed Ospedaliera della Regione Marche, in Via Palestro 19, ad Ancona, in particolare l'elaborato riguardante l'analisi del traffico e della viabilità (doc. PF.VI.TRA.SP.RE.001) e quello relativo allo studio di inserimento urbanistico e vincoli (doc. PF.LO.ARC.SP.RE.003);

Per quanto sopra esposto si ritiene di poter proporre l'esclusione della variante dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., con le seguenti prescrizioni:

- L'elaborato riguardante l'analisi del traffico e della viabilità (doc. PF.VI.TRA.SP.RE.001) prende in considerazione per la sostenibilità infrastrutturale della variante la nuova circonvallazione di Muraglia, in fase di realizzazione, e il nuovo svincolo autostradale di Pesaro-Sud, senza approfondire l'incremento di traffico sull'attuale collegamento Pesaro-Fano lungo la S.P. Panoramica Ardizio. Tale viabilità presenta note criticità legate alla vulnerabilità geomorfologica della falesia che potrebbero limitare in maniera consistente la percorribilità stradale. Nella successiva fase di VIA, pertanto, dovranno essere valutati interventi di miglioramento strutturale della viabilità anche in funzione del trasporto pubblico che transita in tale asse viario (linea 99A Pesaro-Muraglia-Fano);

- L'elaborato riguardante lo studio di inserimento urbanistico e vincoli (doc. PF.LO.ARC.SP.RE.003) si limita ad analizzare l'area di variante senza prendere in considerazione il contesto interessato. In particolare l'area antistante il sito ospedaliero e la "Casa AIL", destinata dal PRG vigente a parco pubblico (Vp), risulta attualmente occupata da una attività che produce e commercializza materiali edili, non consona con una struttura sanitaria, in particolare per la produzione di polveri e rumori.

La destinazione a parco pubblico, prevista dal vigente PRG, costituisce sicuramente un valore aggiunto per il potenziamento dell'Ospedale creando altresì un ulteriore polmone verde fruibile, che rappresenta un'importante connessione ecologica con il rio Genica e la selva di San Nicola. In conclusione, nella successiva fase di VIA, dovrà essere presa in considerazione la delocalizzazione di tale attività e la realizzazione del parco contestualmente all'attuazione del progetto del



Nuovo Ospedale.”

L'Arch. Bartoli evidenzia che l'unico SCA assente è la Sovrintendenza, della quale si può considerare acquisito il parere favorevole,

Richiamati inoltre i pareri espressi dagli SCA presenti e preso atto che nessuno degli stessi ha evidenziato la necessità di assoggettare a VAS la variante in oggetto, l'Arch. Bartoli dà atto che:

“La conferenza di servizi odierna può concludersi stabilendo che la variante non è soggetta a VAS, alle condizioni espresse dagli SCA e riportati nei pareri degli stessi, in considerazione anche che il prossimo passo istruttorio è quello della Valutazione d'Impatto Ambientale del progetto dell'ospedale, dove le tematiche emerse verranno approfondite e meglio definite.”