

COMUNE DI URBINO

TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE NUMERICA, VALIDAZIONE E AGGIORNAMENTO P.R.G.

VARIANTE P.R.G. - 2012

Responsabile del procedimento: Ing. Carlo Giovannini

Coordinamento: Dott. Alessandro Dipaola

Gruppo di lavoro:

Ufficio Pianificazione e Ambiente: Arch. Adriano D'Angelo - Arch. Luana Alessandrini

Ufficio Edilizia Privata: Ing. Costantino Bernardini - Geom. Anteo Valbonesi

P.R.G. DI URBINO 1994

TERZA PARTE : LINEE NORMATIVE

Progetto:

GIANCARLO DE CARLO
con
Arch. PAOLO SPADA

e la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica
diretto dall'ing. Carlo Giovannini

Data : agosto 1997

Argomento tavola :

A : Norme tecniche di attuazione

Allegato 1 : Specifiche Urbanistiche : criteri quantitativi e
qualitativi

**Testo coordinato e modificato con i provvedimenti della
Giunta Provinciale n. 323 del 22.4.1997**

a cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino
con la collaborazione dell'arch. Patrizia Lay

scala : 1:2000/500

201.III
A2

Il testo evidenziato con la seguente grafia
[“Nuovo testo inserito, aggiornamento NTA”](#) è il testo
aggiornato con le varianti intervenute
dal 1997 al 2012

**Testo coordinato ed integrato con il
provvedimento della Giunta Provinciale n. 323
del 22.4.1997.**

- Adozione Nuovo PRG : del. C.C. n.92 del 30/7/94
- Controdeduzioni alle osservazioni : del. C.C.n.22 del 3/3/95
- Approvazione con modifiche e prescrizioni e integrazioni : del. G.P . n. 776 del 7/8/1996
- Controdeduzioni alla G.P . n.776/96 : del. C.C. n.161 del 19/11/96
- Approvazione definitiva del PRG : del. G.P. n. 323 del 22/4/97
- Entrata in vigore del PRG dal 14.06.1997, data di pubblicazione all'Albo della Del. G.P. n.323 /97.

A cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino.

Nel testo che segue sono riportate :

in corsivo le modifiche alla normativa adottata conseguenti l'accoglimento di osservazioni da parte del Comune, confermato nei provvedimenti provinciali ;

*in corsivo e grassetto **sia l'accoglimento di osservazioni operato dalla Provincia in difformità dalla deliberazioni comunali, sia le modifiche conseguenti le prescrizioni formulate dall'Amministrazione Provinciale.***

Per le zone in cui, in base all'approvazione provinciale, le potenzialità edificatorie vengono parzialmente stralciate, sono state riportate sia le quantità di SUL risultanti dallo stralcio, sia le quantità di standard proporzionalmente diminuite (*es : Sul ridotta del 40% => standard ridotto del 40%*).

Le configurazioni progettuali proposte nelle presenti specifiche riguardanti le aree oggetto di parziali stralci e/o prescrizioni che tendono a modificare in tutto o in parte gli schemi delle allegate schede, restano valide con i limiti e le possibilità di modifica previste all'art.2, comma 4 delle NTA.

Le note a piè pagina, che accompagnano le modifiche al testo adottato, consentono di risalire alle varie fasi dei provvedimenti di approvazione (provinciali e comunali) che hanno determinato le modifiche stesse.

Le note di chiusura forniscono ulteriori chiarimenti e richiamano testi o provvedimenti utili all'interpretazione delle modifiche apportate al testo.

Premessa

In questo allegato sono fornite le specifiche prescrizioni per i singoli settori delimitati e numerati nelle tavole di PRG 1:2000 su base catastale. classificate III / B (Organizzazione delle Aree Urbane).

L' individuazione dei vari settori avviene attraverso lettere (A, B, C, D, F) in relazione alle destinazioni di zona, secondo la classificazione prevista dalla normativa vigente in materia; e attraverso una numerazione progressiva che individua i singoli settori.

Le specifiche urbanistiche per ogni settore sono qui di seguito elencate, riferite ad ogni tavola di Piano della serie sopra richiamata. (serie III / B, tavole da 1 a 20).

Per le aree di Parco (Parchi Attrezzati e Parchi Territoriali), si vedano i rispettivi Progetti Guida (documenti della serie IV / L;M,N,O,Q).

Tavola III/B.1 (Urbino Centro)

A

Centro storico di Urbino e Borgo Mercatale

Si applica l'art. 9 delle NTA ; ci si riferisce inoltre ai documenti della serie III / G.1,G.2,G.3,G.4,G.5,G.6,G.7.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, si fa riferimento alle specifiche disposizioni contenute all'articolo 7.

Valgono, per quanto non in contrasto, le norme in vigore a seguito della variante PRG '83 come modificata dalla variante PRG '86/3, con le seguenti modificazioni ed integrazioni:

1.

Sono soggette a preventiva approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica le aree così perimetrate sulla tavola III / G.1, e qui di seguito elencate, con gli obiettivi prioritari a fianco riportati:

- **Area di San Girolamo, Santa Chiara e Palazzo Gherardi.** Il Piano dovrà prevedere e organizzare gli interventi di recupero, in relazione alle attuali destinazioni d'uso ed alle altre che il PRG ritiene ugualmente compatibili con la configurazione dei fabbricati, e cioè :
 - centro congressi con annessa foresteria e servizi;
 - attività scolastiche ed universitarie.Il Piano dovrà inoltre prevedere la sistemazione degli spazi aperti e dei percorsi, secondo le indicazioni del Progetto Guida (IV / A)

- **Area di San Domenico, del Seminario e di via Santa Chiara:** Il Piano dovrà consentire la riorganizzazione dell'isolato con la sistemazione come auditorio e spazio espositivo con annessi servizi della Chiesa di San Domenico; la riqualificazione del Seminario come struttura alberghiera, con il recupero dei cortili interni, la salvaguardia e valorizzazione dei reperti archeologici, e la sistemazione dei piani terra ad attrezzature commerciali con la parte espositiva, le vetrine e le insegne rivolte all'interno, e la sistemazione dell'area del teatro romano.

- **Area di San Bartolo** Il Piano dovrà prevedere la possibilità di accesso dall'area dell'ex Consorzio Agrario secondo le indicazioni del Progetto Guida (IV / I), sistemando in maniera adeguata la Porta. Per quanto riguarda l'edificio dell'ex Mattatoio, il Piano dovrà definire le modalità e le configurazioni per la sua ristrutturazione, che non dovrà comunque comportare aumenti delle superfici utili, in relazione soprattutto alla delicatezza del sito, che affaccia direttamente sulle Mura. Le destinazioni ammesse per tale edificio sono quelle per attività commerciali, direzionali, ricreative e ricettive, con esclusione dell'attività di cui all'art. 3 punto 5 (residenze turistico - alberghiere) legge Regione Marche 5/12/1984 n. 40.

- **Area di Corso Garibaldi, Piazza della Repubblica, Piazza delle Erbe ; connessioni con la Chiesa di San Francesco e l'Orto Botanico.**

Il Piano dovrà individuare gli elementi portanti di riqualificazione degli spazi aperti (con particolare riguardo alla sistemazione dei porticati, all'arredo urbano ed alla sistemazione delle attrezzature stagionali di ristoro); la riorganizzazione della percorribilità pedonale (collegando il cortile del Collegio Raffaello al complesso di San Francesco ed all'Orto Botanico, anche mediante un attraversamento aereo di via Cesare Battisti; e la piazza delle Erbe con il Chiostro interno del Convento, di cui si dovrà prevedere il riordino); la sistemazione dei due fabbricati del Legato Albani anche in funzione di unavalorizzazione commerciale dei cortili interni e degli spazi scantinati; il recupero dei fondi su Piazza Sant' Andrea sottostanti l'Orto Botanico (ad uso commerciale e artigianale) .

- **Area del Giro del Cassero e dei Licei.** Il Piano dovrà definire le modalità dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso scolastico che, senza aumenti di superficie utile e con una sostanziale diminuzione delle altezze, consenta una più armonica integrazione con l'immagine urbana. Dovrà inoltre prevedere una adeguata sistemazione degli spazi aperti, con particolare riguardo a quelli limitrofi alle mura, e definire i criteri per la piena valorizzazione dell' ex Riformatorio e per la sistemazione definitiva dei prospetti degli Edifici Finanziari su via Bramante.

2.

Fino all'approvazione di tali Piani di recupero, gli edifici ricompresi potranno essere oggetto dei soli interventi

manutentivi e di consolidamento statico, con esclusione di quelli conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso.

Zone urbane di interesse storico

A1-A2-A3-A4¹

Si tratta di lotti sottoposti a tutela integrale, trattandosi di residui dell'insediamento storico inglobati nel recente sviluppo della città; sono quindi consentiti gli interventi di risanamento conservativo e restauro dei fabbricati, e quelli di manutenzione e riqualificazione delle alberature.

[Nelle aree A1 e A4 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G. per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale \(PAI\) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23²](#)

Zone Urbane di completamento.

B1-B2-B3-B4-B5-B6-B9-B10-B11-B12-B13-B16-B18-B19-B20-B22-B23-B26-B28-B29-B30-B34³

Sono ammessi incrementi di volumetria solo se finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, anche in deroga ai regolamenti circa i distacchi dai confini di proprietà, *fatto salvo quanto stabilito dal Codice Civile⁴*. Nella zona B23, le autorimesse dovranno essere realizzate completamente interrate.⁵

[Nell'area B29 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G. per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale \(PAI\) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del](#)

¹ Modifica introdotta in sede di controdeduzioni comunali in accoglimento parere dell'Ufficio Urbanistica, punto 5.7.1., allegato alla del. G.P. 776/96.

² Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

³ Modifica in accoglimento osservazione n. 168 , deliberazione Giunta Provinciale n.776/96, Capo B.

⁴ Modifica ex deliberazione Giunta Provinciale n.776/96, Capo F, pt.1, lett.a)

⁵ Modifica in accoglimento osservazione n. 83, deliberazione Giunta Provinciale n.776/96, Capo B.

[21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁶](#)

B7-B14

Non è ammesso alcun incremento delle Superfici utili lorde.

B8

E' prevista la ristrutturazione urbanistica, ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base del Progetto Guida allegato (documenti della serie IV / C), *che si configurerà quale vero e proprio progetto di massima dal quale ci si potrà distaccare solo per dettagli di tipo esecutivo;*⁷ in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nel Progetto;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è mista, nel senso che, nel rispetto delle quantità sotto indicate, devono risultare tra di loro compatibili le destinazioni residenziali, quelle ricettive, con esclusione della tipologia indicata all' art. 3 punto 5 legge Regione Marche 5/12/84 n. 40, quelle commerciali e quelle direzionali.
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
[superficie utile lorda totale mq. 17.800](#)
[destinazione d'uso: residenziale, ricettivo, commerciale e direzionale](#)⁸
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici [mq. 9.000⁹](#)
per parco pubblico [mq. 3.000¹⁰](#)

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Le aree di parco pubblico

⁶ [Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380](#)

⁷ Modifica ex deliberazione Giunta Provinciale n.323/97, Capo F, pt.1, lett.b)

⁸ [Variante parziale al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 10.02.2012.](#)

⁹ [Variante parziale al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 10.02.2012.](#)

¹⁰ [Variante parziale al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 10.02.2012.](#)

dovranno necessariamente essere reperate sotto forma di Piazza alberata, sul fronte del lotto antistante via Comandino, come indicato negli elaborati del Progetto Guida.

B15

Valgono le stesse indicazioni espresse per il settore B/14. Inoltre, per quanto riguarda l'attività turistico ricettiva esistente, non è possibile il cambio di destinazione d'uso, e gli incrementi consentiti dal Piano Particolareggiato in esecuzione art. 11 L.R. 33/91 sono confermati a condizione che esso sia realizzato nella parte retrostante del lotto, non comporti il superamento delle altezze attuali, e contestualmente siano realizzate adeguate schermature vegetali verso Urbino.

Per quanto riguarda il distributore di benzina esistente, è ammessa la costruzione "una tantum" di un chiosco per attività connesse alla viabilità (officina,ristoro,punto vendita specializzato) di volumetria non superiore a mc 600, con altezza massima mt. 3,50, realizzato in aderenza alla scarpata interna.

B17

L'area potrà essere sottoposta a ristrutturazione urbanistica, realizzando nuovi volumi di consistenza pari a quelli attualmente esistenti. Le destinazioni d'uso saranno quelle previste dal piano adottato. Le altezze dei nuovi edifici non potranno superare quelle preesistenti; i nuovi edifici dovranno avere distanze dalla strada non inferiori a 10 metri e comunque non inferiori a quelle attuali, ove queste sono già superiori a 10 m.

In particolare il progetto dovrà salvaguardare la vista della città dall'incrocio di Croce dei Missionari e contemporaneamente la vista di San Bernardino dalle strade di circonvallazione della città.

Particolare cura dovrà essere impiegata per risolvere il nodo dell'incrocio stradale sopra menzionato.

*A riguardo si suggerisce di concentrare per quanto possibile l'edificazione nella parte sud della zona, cercando di mantenere l'altezza dei nuovi volumi edilizi al di sotto del profilo della strada di circonvallazione soprastante.*¹¹

¹¹Modifica introdotta in sede di approvazione (del. G. P. n.323/97) in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla deliberazione G.P. n.776/96, Capo F, pt.1, lett.c)

E' prevista la ristrutturazione urbanistica , ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato¹² di iniziativa pubblica esteso all'intero settore.
(.....)¹³

- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è mista, devono risultare tra di loro compatibili le destinazioni ricettive - con esclusione delle residenze turistico-alberghiere, come indicato all' art. 3 legge 5/12/84 n° 40 - quelle commerciali e quelle direzionali.
(.....)¹⁴

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.¹

B24

Area produttiva delle Conce. E' vietato il cambio di destinazione da produttiva a residenziale. E' ammesso un aumento una tantum della superficie utile lorda non superiore al 20%. Tale intervento comporterà la riqualificazione ambientale dell'area, e la realizzazione di adeguate schermature vegetali. *Le costruzioni derivanti dai nuovi ampliamenti non potranno comunque derogare dalle distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade.*¹⁵

[Per quanto riguarda l'edificio ricadente sul mappale 211 del foglio 166 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino è consentita la riconversione in unità commerciale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.2008 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 18.09.2007.](#)¹⁶

B25

E' prevista la ristrutturazione urbanistica , ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che sarà esteso alle sole aree delle Ferrovie dello Stato e poste a Nord est di queste, escludendo le pertinenze scoperte ed i fabbricati di proprietà

¹² [Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 10.12.2003 successivamente variato con del. C.C. n.82 del 28.09.2010.](#)

¹³ Testo stralciato in base alla modifica introdotta in sede di approvazione (del. G. P. n.323/97) in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla deliberazione G.P. n.776/96, Capo F, pt.1, lett.c)

¹⁴ vedi nota precedente.

¹⁵ Modifica introdotta in sede di approvazione (del. G. P. n.323/97) in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla deliberazione G.P. n.776/96, Capo F, pt.1, lett.d)

¹⁶ [Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.2008. Tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive](#)

della ditta Benelli Armi. Per queste ultime valgono le norme dello strumento urbanistico vigente con l'esclusione della possibilità di insediare funzioni commerciali e direzionali che non siano strettamente dipendenti dall'attività produttiva insediata.

Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto, per quanto ancora attinente, sulla base del progetto guida (documenti della serie IV/E). In particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati, così come l'impianto stradale e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nel Progetto;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è per un nodo di interscambio con organizzazione della stazione delle autocorriere, di quella per il trasporto pubblico su rotaia e di risalita per il Mercatale e per un parcheggio pubblico; il tutto con annessi servizi commerciali e produttivi
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda ,
(commerciale, direzionale, di servizio) mq 10.500
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parco pubblico mq 5.000¹⁷

[Per quanto riguarda l'edificio ricadente sul mappale 489 del foglio 166 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita l'utilizzazione a magazzino secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 29.09.2004 e con le prescrizioni della Conferenza dei Servizi del 27.02.2004.](#)¹⁸

[Con deliberazione del Consiglio comunale n.65 del 30.09.2011 è stata approvata una variante parziale al PRG relativa all'ampliamento, nell'area Benelli, del magazzino automatico e alla realizzazione di una zona di carico-scarico.](#)¹⁹

B35

E' consentita l'edificazione fino a mq. 250 di Sul per funzioni abitative; l'edificazione non dovrà superare l'altezza massima di m. 6,50 a valle²⁰.

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

¹⁷ Modifica in accoglimento osservazione n. 23 (Benelli Armi s.p.a.) deliberazione Giunta Provinciale n.776/96, Capo B.

¹⁸ [Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 29.09.2004. Tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive](#)

¹⁹ [Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.65 del 30.09.2011. tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive.](#)

²⁰ Modifica in accoglimento osservazione n. 400, deliberazione Giunta Provinciale n.776/96, Capo B.

F1

L'area è destinata ad attrezzature per la pubblica istruzione, sportive, ricreative, per il culto e comunitarie. Nell'ambito di tale destinazione sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie agli usi consentiti; non è ammesso alcun incremento volumetrico, salvo quanto previsto nel Piano attuativo²¹ approvato dal Consiglio Comunale per la zona dell'Annunziata.

F2

L'area è destinata a parco pubblico .Andrà realizzato un parcheggio interrato lato Giro dei Debitori, secondo le indicazioni del Piano Urbano dei Parcheggi. In relazione ad esso, è possibile ridurre la capacità di parcheggio, utilizzando la residua superficie, per un massimo di mq 1000 Sul, per attività commerciali
Gli edifici ricadenti entro l'area potranno essere oggetto di soli interventi manutentivi.
Per quanto riguarda gli interventi sul verde esistente, si veda il relativo Progetto Guida (documenti della serie IV/P).

F3

Aree verdi inedificabili limitrofe alle mura, da sistemare dal punto di vista paesaggistico; si veda il Progetto Guida (documenti della serie IV/P). E' consentita la realizzazione delle strutture di ristoro oggetto del voto della Commissione Edilizia (verbale 37/5 del 14/12/93); è pure consentita la realizzazione di strutture di ristoro su terreno pubblico oggetto di concessione temporanea, a condizione che queste abbiano l'effettivo requisito della stagionalità e non siano adiacenti alle mura.

F4-F7-F10

Aree perimetrali e fronteggianti le Mura, edificate. Sono destinate ad interventi di riqualificazione paesaggistica, come previsto per le zone F3; Fino all'esproprio da parte della Pubblica Amministrazione, sui fabbricati esistenti sono consentiti i soli interventi manutentivi ed i mutamenti d'uso compatibili con la attuale consistenza.²²

F5

²¹ [Piano Attuativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20.06.2005](#)

²² Modifica in accoglimento al pt.1 dell'osservazione n. 3 e oss. n.003FT , deliberazione Giunta Provinciale n.776/96 Capo B, p.t.2, lett.a).

Area antistante porta Lavagine. L'area è destinata alla realizzazione di un parcheggio interrato multipiano con le caratteristiche previste nel Piano Urbano dei Parcheggi approvato dall'Amministrazione Comunale. E' obbligatorio il ripristino delle alberature in copertura.

F6

Le Vigne, E' obbligatorio un progetto unitario esteso ad ambedue i versanti della Collina (verso Palazzo Ducale e verso Giro Debitori), tendente alla riqualificazione ambientale e paesaggistica della zona. Nell'ambito di tale intervento, è prescritta la realizzazione di un camminamento pedonale che colleghi il Mercatale all'area dei Collegi (F11).

F8

Monastero di Santa Chiara fuori le mura: l'area è destinata ad attrezzature per per il culto, e non è ammesso alcun incremento volumetrico.

F9

Complesso scolastico di via Giro dei Debitori, via Oddi. L'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione, e non è ammesso alcun incremento volumetrico.

F11

Complesso dei Collegi universitari e dei Capuccini. L'area è destinata ad attività di ospitalità per studenti ed a ricovero socio-sanitario. Per l'immobile dell'ex- convento dei Capuccini, sottoposto a tutela integrale insieme all'intero versante del colle verso Urbino, sono previsti gli interventi di restauro e risanamento conservativo; nel rimanente tratto dell'area sono consentiti interventi di riqualificazione degli spazi aperti e pedonali, la realizzazione di parcheggi a raso, ed uno in struttura adiacente la Mensa del Tridente secondo quanto previsto dal Piano Urbano dei Parcheggi. Sono inoltre previsti gli interventi di ripristino delle mura del convento lungo la strada d'accesso, di realizzazione di servizi collettivi sportivi e ricreativi, di arricchimento della vegetazione.

Gli edifici privati ricadenti entro tale comprensorio possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione e ristrutturazione, senza incrementi volumetrici nè modifiche delle attuali destinazioni.

[Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le](#)

[quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale \(PAI\) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23²³](#)

F12

Area di parcheggio d'uso pubblico (quindi anche privato a pagamento), (.....)²⁴.

Valgono le prescrizioni di cui alla disposizione dirigenziale 919/g del 04.06.93 emanata dalla Provincia.²⁵ Tuttavia, qualora in sede esecutiva del progetto di ristrutturazione urbanistica dell'area dell'ex Consorzio Agrario, si ravvisasse la necessità di intervenire sulla zona per risolvere i problemi legati all'accessibilità, potrà essere effettuata una variante con i contenuti dell'art. 15, comma 5, della L.R. 34/92, che si prefigga comunque in prima istanza l'assoluta tutela della visuale libera e dell'impatto paesistico²⁶

Quantificazione complessiva aree di standard:

1. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato :

- comparto B8 mq 14.000
- comparto B25 mq 20.000

2. Nell'ambito delle zone di standards:

- zona F1 mq 27.600
- zona F2 mq 15.000
- zona F3 mq 27.900
- zona F4 mq 3.190
- zona F5 mq 5.200
- zona F6 mq 79.400
- zona F7 mq 1.650
- zona F8 mq 5.500
- zona F9 mq 26.750
- zona F10 mq 4.450
- zona F11 mq 220.800

²³ [Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380](#)

²⁴ Testo stralciato in base alla modifica introdotta in accoglimento della osservazione n.152, del G.P.n.776/96, Capo B, pt.22.

²⁵ Modifica con prescrizioni in accoglimento della osservazione n.152, del G.P. n.776/96, Capo B pt.22.

²⁶ Modifica in accoglimento delle controdeduzioni comunali all'approvazione della osservazione n.152, del G.P.n.323/97, Capo B. pt.18.

Tavola III/B.2 (Urbino sud)

Zone urbane di interesse storico

A1-A2-A3-A4-A5²⁷

Si tratta di lotti sottoposti a tutela integrale, trattandosi di residui dell'insediamento storico inglobati nel recente sviluppo della città; sono quindi consentiti gli interventi di risanamento conservativo e restauro dei fabbricati, e quelli di manutenzione e riqualificazione delle alberature.

Zone Urbane di completamento.

B2

Non è ammesso alcun aumento di superficie utile lorda. Sono obbligatori interventi di schermatura lato valle con messa a dimora di alberature autoctone.²⁸

B3-B4

Non sono ammessi incrementi delle attuali superfici utili lorde. Al fine di migliorare le condizioni ambientali e di vivibilità del quartiere, è prescritta la redazione di un Piano di recupero esteso unitariamente ad ambedue i settori, che individui esattamente gli interventi di riqualificazione ed arredo degli spazi esterni.

B7- B9-B14

Sono ammessi incrementi di volumetria solo se finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, anche in deroga ai regolamenti circa i distacchi dai confini di proprietà, **fatto salvo quanto stabilito dal Codice Civile.**²⁹

B6-B8-B11

Sono ammessi aumenti di volumetria una tantum fino al 20% massimo, in via prioritaria finalizzati alla dotazione di parcheggi privati; qualora sia destinato per altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall'art. 2 L. 122/89. Tale ampliamento non dovrà comportare

²⁷ Modifica introdotta in sede di controdeduzioni comunali in accoglimento parere dell'Ufficio Urbanistica, punto 5.7.1., allegato alla del. G.P. 776/96.

²⁸ Modifica in accoglimento dell'osservazione n. 56, deliberazione Giunta Provinciale n.776/96, Capo B.

²⁹ Modifica ex deliberazione G.P. n.776/96, Capo F, pt.2, lett.a)

*aumento delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica.*³⁰

B15

*E' ammessa la realizzazione di nuovi volumi limitatamente alla zona più vicina alla strada, con i seguenti limiti: Sul massima di mq. 750; altezza massima di m. 6,00 a valle.*³¹

B16

*E' consentito un incremento volumetrico "una tantum" del 20% dell'esistente finalizzato esclusivamente alla realizzazione di volumi di servizio all'attività commerciale con la prescrizione di eliminare le eventuali costruzioni precarie attualmente esistenti. Tale incremento dovrà avvenire nel rispetto comunque delle distanze dai confini e dalla Strada Statale, con h. max non superiore al piano di calpestio del primo piano.*³²

B17

Si tratta di un lotto edificabile in cui è possibile realizzare un capannone artigianale con eventuali residenze.

Per un corretto inserimento paesaggistico si prescrive che:

- a) la superficie del capannone non sia superiore a 300 mq;
- b) le residenze siano realizzate al di sopra dell'attività artigianale;
- c) le altezze non superino i 7,5 metri;
- d) la copertura sia a falde con rivestimento in laterizi (coppi), l'edificio sia intonacato con colori delle terre e delle pietre naturali e gli infissi siano in legno con la totale esclusione dell'alluminio anodizzato;
- e) siano realizzate adeguate schermature vegetali con essenze autoctone e siano fornite adeguate garanzie finanziarie per l'attuazione delle stesse.³³

³⁰ Modifica in accoglimento delle osservazioni n.348/234, del G.P. n.776/96, Capo B.

³¹ Modifica in accoglimento delle osservazioni n.372, del G.P. n.776/96, Capo B.

³² Modifica con prescrizioni in accoglimento della osservazione n.342, del G.P. n.776/96, Capo B, pt.40.

³³ Modifica ex deliberazione in accoglimento della osservazione n.332 del G.P. n.776/96, Capo B, pt.39.

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1

Si tratta di area di espansione residenziale, per la quale è richiesta la preventiva approvazione di un piano attuativo³⁴, che può essere anche di iniziativa privata. Valgono per tale settore le disposizioni dello strumento urbanistico in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme.

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrata nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23.³⁵

C2³⁶

E' richiesta la preventiva approvazione di un strumento attuativo di iniziativa pubblica; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero raggiungere tale unitarietà coordinandosi con altri di differente natura giuridica (ad esempio P.P. / PEEP). Il Piano Attuativo dovrà essere redatto sulla base delle seguenti indicazioni:

i nuovi volumi dovranno essere realizzati in modo che la quota di colmo della copertura del nuovo edificato sia in ogni suo punto inferiore alla quota più bassa della Strada Statale per Urbina nel tratto antistante il lotto. Le tipologie di riferimento saranno con copertura a falde.

la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA.

in sede di redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione, uno stock residenziale pari al 50% della capacità insediativa residenziale dell'intera zona;

³⁴ Piano Attuativo approvato con del. C.C. n.132 del 24.10.1994 e variato con del. C.C. n. 118 del 19.08.1999

³⁵ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

³⁶ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.97 del 29.09.2003

i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq. 4.000

le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici almeno mq. 670
per parco pubblico mq. 6700

In ogni caso dovrà essere verificato lo standard di un posto auto pubblico per ogni unità abitativa prevista.

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; tra queste dovrà necessariamente essere previsto la realizzazione di un accesso diretto al comparto dalla Strada statale e gli interventi di schermatura a valle del nuovo insediamento, da realizzarsi con alberature di essenza autoctona.

C3³⁷

E' richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo³⁸ esteso all'intero settore che può essere anche di iniziativa privata. Il piano attuativo dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta; in particolare varranno le seguenti indicazioni:

Tipologie edilizie preferibilmente a corpo isolato e di tipo unifamiliare, con massimo due piani fuori terra;

i nuovi volumi dovranno essere realizzati in modo che la quota di colmo della copertura del nuovo edificato sia in ogni suo punto inferiore alla quota più bassa della Strada statale per Urbania, nel tratto antistante il lotto;

Le tipologie di riferimento saranno con copertura a falde.

la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art.7 delle NTA.

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq. 2.500

Le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

³⁷ variante parziale al prg 2003/2 approvata con Del. C.C. n. 114 del 29/09/2004

³⁸ Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 del 30.01.2007

per parcheggi pubblici mq. 500
per parco pubblico mq. 5000

Il piano attuativo dovrà inoltre garantire:

Per i parcheggi pubblici: almeno un posto auto pubblico per ogni unità abitativa prevista;

Per il verde pubblico: almeno mq. 3500 dei 5000 mq complessivi dovranno essere accorpate in un'area a verde pubblico attrezzato, in cui si preveda la realizzazione di un campo da gioco; la rimanente parte verrà localizzata come verde pubblico lungo strada.

In alternativa alle destinazioni d'uso ed al limite di SUL sopra indicati, è possibile realizzare fino a mq. 3000 di strutture ricettive con le caratteristiche di residenza turistico-alberghiera³⁹;

Il piano particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; tra queste dovranno necessariamente essere previsti la realizzazione di un nuovo accesso diretto al comparto C3 dalla Strada statale per Urbania, la viabilità di collegamento con il comparto C6 per la parte interna alla zona C3, la realizzazione di campo da gioco all'interno dell'area a verde pubblico attrezzato localizzata a valle della strada (V. Scheda progetto), nonché gli interventi di schermatura a valle del nuovo insediamento, da realizzarsi con alberature di essenza autoctona.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla vegetazione esistente lungo il compluvio al limite occidentale dell'area, da salvaguardare le essenze protette in fase di progettazione di maggiore dettaglio.

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁴⁰.

³⁹ Modifica in accoglimento della osservazione n. 177, del G.P. n. 776/96, Capo B.

⁴⁰ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

C4

Si tratta di una zona di espansione da attuarsi previo Piano attuativo⁴¹ di iniziativa privata con le seguenti prescrizioni:

- 1) Sul edificabile 1.000 mq.;
- 2) h max lato monte 4.00 m.;
- 3) realizzazione di ingressi lato monte ricostituendo il piano con terreno di riporto e non per mezzo di passerelle.⁴²

C5^{43 44}

E' consentito l'incremento volumetrico delle strutture esistenti, da realizzarsi anche in unità autonome da destinarsi a strutture turistico residenziali, per una Sul complessiva di mq 1500, con le prescrizioni che seguono.

E' richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo esteso all'intero settore che potrà essere anche di iniziativa privata;

Le altezze ed i profili dei fabbricati non dovranno superare m. 4.50 a valle;

La destinazione dei fabbricati da realizzare dovrà essere turistico – ricettiva;

I dati quantitativi dei nuovi insediamenti sono i seguenti:
Superficie utile lorda mq 1500 di cui almeno il 30% per servizi comuni;

Le quantità minime da prevedere come aree a standard all'interno del comparto sono le seguenti:

Parcheggi pubblici mq 800;
Parco pubblico mq 3000;

⁴¹ Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.115 del 19.08.1999

⁴² Modifica in accoglimento della osservazione n.10, del G.P. n.776/96, Capo B.

⁴³ aree censite al catasto foglio 237 mappali 5, 7, 20, 163, 164, 165 (località Fontespino) conseguenti all'accoglimento delle osservazioni relative alle tavole della serie 201.IC

⁴⁴ Osservazione n. 330 al P.R.G. adottato con Del. C.C. n. 92 del 30.07.1994.

Del. G.P. n. 323 del 22.04.1997 pag. 40, capo B, p.to 34: "Per quanto riguarda l'osservazione n. 330, le precisazioni integrative introdotte dal Comune in sede di controdeduzione sono ritenute sufficienti a rendere l'intervento coerente con i criteri informativi degli scenari panoramici, per cui, modificando la determinazione assunta al punto 38 del capo B) della deliberazione n. 776 del 07.08.1996 di questa giunta provinciale, si accetta l'osservazione così come integrata dalle controdeduzioni Comunali."

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

Uno studio particolare dovrà riguardare le sistemazioni a verde delle aree non edificate, al fine di ottenere effetti di schermatura e ripristino paesistico secondo i criteri di cui al documento della serie III E2. Per detto intervento dovranno essere presentate idonee garanzie finanziarie. -

Le quantità sopra menzionate sono da intendersi aggiuntive alla cubatura in essere sui mappali alla data di approvazione del P.R.G.

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrata nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁴⁵

C6⁴⁶

E' richiesta la preventiva approvazione di un strumento attuativo di iniziativa pubblica; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero raggiungere tale unitarietà coordinandosi con altri, di differente natura giuridica (ad esempio P.P. / PEEP). Il Piano Attuativo dovrà essere redatto sulla base delle seguenti indicazioni:

i fabbricati dovranno essere ubicati in posizione tale da non interferire con il colmo e le pendici del crinale secondario presente nell'area. Le tipologie di riferimento saranno con copertura a falde.⁴⁷

la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA,

in sede di redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione.

⁴⁵ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

⁴⁶ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.97 del 29.09.2003

⁴⁷ Modifica ex deliberazione Giunta Provinciale n.776/96, Capo F, pt.2, lett.c)

uno stock residenziale pari al 50% della capacità insediativa residenziale dell'intera zona;

i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq 2.000

le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici almeno mq 330
per parco pubblico mq 3.300

In ogni caso dovrà essere verificato lo standard di un posto auto pubblico per ogni unità abitativa prevista.

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; dovranno essere previsti interventi di schermatura a valle del nuovo insediamento, da realizzarsi con alberature di essenza autoctona

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1

L'area è destinata ad attrezzature per il culto e la vita comunitaria. Non è ammesso alcun incremento delle superfici utili lorde.

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrata nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁴⁸

F2

L'area è destinata ad attrezzature per la pubblica istruzione. Nell'ambito di tale destinazione sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie agli usi consentiti.

F3

L'area è destinata a parco pubblico inedificabile.

⁴⁸ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

Quantificazione complessiva aree di standard:

1. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato⁴⁹:
 - settore C2 mq 7.370⁵⁰
 - settore C3 mq 5.500
 - settore C6 mq 3.630⁵¹
2. Nell'ambito delle zone di standards:
 - zona F1 mq 2.500
 - zona F2 mq 8.000
 - zona F3 mq 6.500

⁴⁹ Sono riportate solo le quote di standard delle zone C in cui queste sono espressamente citate.

⁵⁰ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.97 del 29.09.2003

⁵¹ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.97 del 29.09.2003

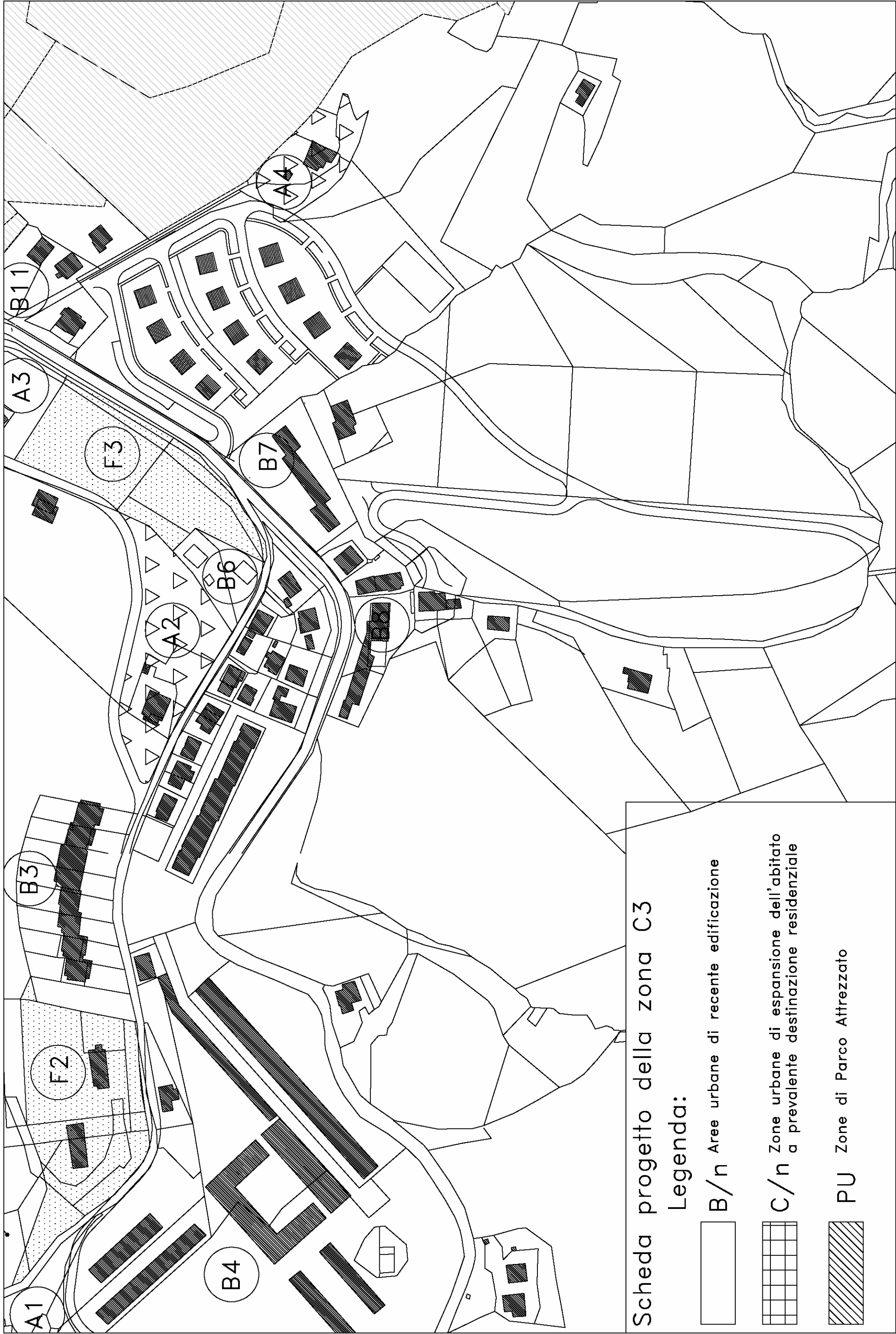


Tavola III/B.3 (Urbino nord)

Zone urbane di interesse storico

A1-A2-A3-A4-A5-A6⁵²

Si tratta di lotti sottoposti a tutela integrale, trattandosi di residui dell'insediamento storico inglobati nel recente sviluppo della città; sono quindi consentiti gli interventi di risanamento conservativo e restauro dei fabbricati, e quelli di manutenzione e riqualificazione delle alberature.

Nell'area A6 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁵³.

Zone Urbane di completamento.

B1-B4-B5-B7-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B15-B16-B17-B18-B21-B24-B28-B32-B36⁵⁴

Sono ammessi incrementi di volumetria solo se finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, anche in deroga ai regolamenti circa i distacchi dai confini di proprietà, *fatto salvo quanto stabilito dal Codice Civile*.⁵⁵

*Per quanto riguarda il fabbricato dell'ex albergo Montefeltro è ammesso l'intervento di ristrutturazione senza aumento di Sul nè di volume, con le seguenti destinazioni d'uso: P.T. commerciale-direzionale, ai piani superiori destinazione turistico-alberghiera.*⁵⁶

B2-B37

Non è ammesso alcun incremento delle Superfici utili lorde.

B6-B14-B20

Si tratta dei tre grandi quartieri della periferia nord di Urbino; rispettivamente Piansevero, La Pineta e La Piantata. Gli unici interventi ammessi sono quelli di riqualificazione degli

⁵² Modifica introdotta in sede di controdeduzioni comunali in accoglimento parere dell'Ufficio Urbanistica, punto 5.7.1., allegato alla del. G.P. 776/96.

⁵³ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

⁵⁴ Modifica in accoglimento della osservazione n.203, del. G.P. n.776/96, Capo B.

⁵⁵ Modifica ex deliberazione G.P. n.776/96, Capo F, pt.3, lett.a)

⁵⁶ Modifica in accoglimento della osservazione n.350;del. G.P.776/96, Capo B.

spazi esterni, sulla base delle indicazioni contenute nei Progetti Guida per Piansevero (documenti della serie IV / D) e per il Parco Urbano (Valle del tirassegno, documenti della serie IV / L).

B25

Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo⁵⁷; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standards pubblici.

B26-B31

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1 mc/mq.

*In particolare, per la zona limitrofa alla strada per Montefabri, si prescrive di mantenere una h. max di ml. 6,5 a valle.*⁵⁸

B29

E' l'area ricettiva della Tortorina disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici. Le destinazioni d'uso ammesse sono solo quelle per le attività ricettive, con esclusione dell'attività di cui all'art. 3 punto 5 (residenze turistico-alberghiere) legge Regione Marche 5/12/1984 n. 40. Qualsiasi atto amministrativo della Pubblica Amministrazione, inerente l'attività ricettiva ospitata in questo settore urbano, sarà tenuto a verificare l'esistenza di tale requisito; in particolare non sono ammesse varianti in corso d'opera, proroghe alle concessioni edilizie ed ogni ulteriore atto che realizzi il perdurare od il configurarsi di eventuali destinazioni in contrasto.

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁵⁹.

⁵⁷ Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.207 del 06.10.1989 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30.05.1996.

⁵⁸ Modifica in accoglimento della osservazione n.12;del. G.P.776/96, Capo B.

⁵⁹ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

B33

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,5 mc./mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall'art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore⁶⁰.

B34

*E' consentita l'edificazione di mq. 250 di Sul per funzioni abitative; l'edificazione non dovrà superare l'altezza massima di m. 6,50 a valle.*⁶¹

B35

*E' ammessa una sistemazione del lotto che utilizzi la scarpata esistente per la realizzazione di strutture interrato (aventi il solo affaccio a valle), sfruttando il dislivello esistente tra via Salvemini e via M.L. King. Tali strutture potranno prevedere un piano con destinazione commerciale - direzionale⁶², ed il resto a parcheggi. Tassativo è l'obbligo di mantenere completamente libero e sistemato a piazza pubblica prevalentemente pedonale, il lotto attualmente ineditato, secondo le quote esistenti attuali (al livello di via Salvemini può essere cioè stabilita una configurazione simile a quella proposta per il piazzale e parcheggio dell'Ospedale). I limiti dell'insediamento commerciale- direzionale possono essere fissati in 500 mq. Sul: la rimanente struttura, al di sotto del piano commerciale e fino alla quota di via M.L. King potrà essere destinata a parcheggi.*⁶³

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1

Si tratta di area di espansione residenziale, per la quale è richiesta la preventiva approvazione di un piano attuativo, che può essere anche di iniziativa privata. Valgono per tale settore le disposizioni dello strumento urbanistico in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme.

⁶⁰ Modifica in accoglimento della osservazione n.11;del. G.P.776/96, Capo B.

⁶¹ Modifica in accoglimento della osservazione n.66;del. G.P.776/96, Capo B.

⁶² Variante parziale al prg 2000/1 approvata con Del. C.P. n. 114 del 16/07/2001.

⁶³ Modifica in accoglimento della osservazione n.213;del. G.P.776/96, Capo B.

C2

Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo⁶⁴; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standards pubblici.

C3

Si tratta di un settore urbano già destinato ad intervento di Edilizia Economica e Popolare. Valgono per tale settore le disposizioni dello strumento urbanistico⁶⁵ in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme.

C4

E' richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica⁶⁶; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero raggiungere tale unitarietà coordinandosi con altri di differente natura giuridica (ad esempio P.P./PEEP).

La destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art.7 delle NTA.

In sede di redazione del piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione, uno stock residenziale fino al 50% della capacità insediativa dell'intera zona;

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

Superficie utile lorda mq. 15.250.

Le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

per parcheggi pubblici mq. 1.800

per parco pubblico mq. 15.000

⁶⁴ Piano attuativo approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 100 del 13.07.1992 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 30.05.1996.

⁶⁵ Piano per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 24.07.1997, variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 181 del 22.12.1999 e n. 79 del 10.07.2003.

⁶⁶ La zona è disciplinata da Piano Particolareggiato approvato con delibera Consiglio Comunale n.67 del 06.07.2002, successivamente variato con delibere Consiglio Comunale n. 21 del 30.03.2005 e n. 84 del 31.10.2008

Le quantità minime per parcheggi pubblici dovranno comunque rispettare lo standard funzionale di un posto auto per alloggio.

L'edificazione dovrà essere organizzata escludendo la porzione di terreno che il PAI classifica "P2 - F-02-0777"; tale area dovrà essere oggetto di studi approfonditi in sede di piano attuativo che dovrà eventualmente prevedere anche interventi di bonifica e recupero dell'area e comunque volti a diminuire il rischio connesso alla pericolosità geologica individuata;

Il piano particolareggiato dovrà prevedere idonei interventi di mitigazione dell'impatto visuale delle costruzioni previste.⁴⁰

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; tra queste dovrà necessariamente essere previsto l'equipaggiamento completo dell'area a parco anche al fine di schermare l'insediamento e la realizzazione del previsto raccordo stradale.

Le varianti al Piano Particolareggiato, successive all'approvazione della presente variante al P.R.G. (adottata con deliberazione n° 40 del 08.05.2007 ed approvata con deliberazione n° 39 del 29.05.2008) ed i conseguenti progetti edilizi, saranno indirizzati al perseguimento di obiettivi di ecosostenibilità dell'insediamento con particolare riferimento all'impostazione generale degli interventi, al risparmio delle risorse idriche ed alla possibilità di raggiungere una effettiva integrazione fra progetto architettonico e tecniche di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.

Considerato il contesto paesaggistico interessato, nonché la tipologia predominante sul territorio comunale, al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare, secondo quanto previsto dall'art.2 della L.R. n.36 del 16.12.2005, potranno essere realizzati alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% degli alloggi previsti dal piano di lottizzazione residenziale⁶⁷.

C5

Si potranno realizzare attrezzature sportive e ricreative con i relativi servizi per i quali viene prevista una Sul max di mq. 1.000. Sono escluse le attività ricettive. L'area viene classificata zona C5

⁶⁷ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.39 del 29.05.2008

con destinazione ad attrezzature sportive e ricreative private la cui realizzazione è subordinata a Piano attuativo di iniziativa pubblica.

Nell'ambito del Piano attuativo sarà prevista anche la realizzazione a carico dei proprietari del previsto collegamento stradale tra la strada di Pallino e quella per Gadana⁶⁸, nel rispetto della sezione tipo indicata nella tavola III-D2. Nella convenzione del Piano Attuativo sarà stabilita la parte del collegamento stradale tra la strada di Pallino e quella per Gadana da realizzarsi a carico esclusivo degli operatori. Al fine di garantire il coordinamento fra il Piano Attuativo della zona C5 con la zona C6 prima dell'adozione del piano l'Amministrazione comunale provvederà all'approvazione del progetto preliminare della strada sulla base delle indicazioni del tracciato contenute nella tavola III-D2, in questa sede l'Amministrazione definirà la quota dei costi di realizzazione da porre a carico degli operatori del Piano Attuativo⁶⁹.

Standards parcheggi pubblici 800 mq.⁷⁰

Il piano attuativo dovrà presupporre approfondite indagini geologiche - geotecniche.⁷¹

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23.⁷²

C6

E' richiesta la preventiva approvazione di un strumento attuativo di iniziativa pubblica⁷³.

⁶⁸ Il progetto preliminare del collegamento stradale tra la strada di Pallino e quella per Gadana è stato approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 86 del 24.08.2007.

⁶⁹ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.66 del 25.06.2003.

⁷⁰ Modifica in accoglimento della osservazione n.81, del G.P. n.776/96 Capo B, pt.5

⁷¹ Prescrizione in accoglimento della osservazione n.81, del G.P. n.776/96 Capo B, pt.5

⁷² Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

⁷³ La zona è disciplinata da Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 31.10.2008 (variato con del. C.C. n. 53 del 12.07.2011) e dal progetto preliminare del collegamento stradale tra la strada di Pallino e quella per Gadana approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 86 del 24.08.2007.

Detto Piano Attuativo dovrà essere redatto sulla base dei seguenti criteri:

- gli edifici dovranno avere non più di due piani utili fuori terra;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti, integrative alla residenza, potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 della N.T.A.;
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq. 4.000
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
- per parcheggi pubblici mq. 1.500
- per parco pubblico mq. 4.000

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; tra queste dovrà necessariamente essere prevista la realizzazione del collegamento stradale tra la strada di Pallino e quella per Gadana, nel rispetto della sezione tipo indicata nella tavola III-D2; . Nella convenzione del Piano Attuativo sarà stabilita la parte del collegamento stradale tra la strada di Pallino e quella per Gadana da realizzarsi a carico esclusivo degli operatori. Al fine di garantire il coordinamento fra il Piano Attuativo della zona C6 con la zona C5 prima dell'adozione del piano l'Amministrazione comunale provvederà all'approvazione del progetto preliminare della strada sulla base delle indicazioni del tracciato contenute nella tavola III-D2, in questa sede l'Amministrazione definirà la quota dei costi di realizzazione da porre a carico degli operatori del Piano Attuativo⁷⁴;

L'area a Nord della strada rurale per il lago dovrà rimanere prevalentemente sistemata a Parco.⁷⁵

Il piano attuativo dovrà presupporre approfondite indagini geologiche - geotecniche.⁷⁶

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive

⁷⁴ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.66 del 25.06.2003

⁷⁵ Modifica in accoglimento delle osservazioni n.129-318-361-387 , del G.P. n.776/96 Capo B, pt.5

⁷⁶ Prescrizione in accoglimento delle osservazioni n.129-318-361-387 ,del G.P. n.776/96 Capo B, pt.5

modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁷⁷

C7⁷⁸

Zona di espansione dotata di progettazione urbanistica di dettaglio, ai sensi del comma 4, art. 15 della L.R. 5.08.1992 n° 34. E' consentito l'intervento edilizio diretto su Unità Minima di Intervento (UMI), sulla base delle perimetrazioni contenute nelle schede progetto allegate alla presente specifica.

Preliminarmente all'attuazione dell'intervento dovrà essere acquisito il parere del Servizio 4.4 dell'Amministrazione Provinciale, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01⁷⁹

L' intervento edilizio diretto su Unità Minima di Intervento comporta che:

il progetto a base di concessione sia rispondente alle previsioni della presente specifica e delle schede progetto allegate, sia unitariamente esteso a tutto il suo perimetro e sia corredato dalla previsione di spesa inerente gli allacci alle reti tecnologiche e le opere relative alla viabilità carrabile e pedonale, ai parcheggi pubblici e alla fascia pedonale alberata prevista lungo la strada provinciale Feltresca interne all' U.M.I.;

tale progetto sia controfirmato per accettazione da tutti i proprietari cointeressati all' Unità Minima;

Il rilascio del permesso di costruzione è subordinato :
Per tutte le UMI:

alla preventiva cessione gratuita al comune delle aree interne all' U.M.I. interessate dalle opere inerenti la viabilità carrabile e pedonale, i parcheggi pubblici e la fascia pedonale alberata prevista lungo la strada provinciale Feltresca;

alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente il permesso di costruzione si impegna a realizzare, con oneri a suo carico, tutti gli allacci alle reti tecnologiche utili per l'ottenimento dell'agibilità degli edifici e le opere di sistemazione delle aree di cui al precedente punto secondo le indicazioni delle schede progetto allegate;

⁷⁷ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

⁷⁸ Variante parziale al P.R.G approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 25 del 22.04.2009

⁷⁹ Modifica conseguente al parere di conformità della Provincia di Pesaro Urbino espresso con Del.G.P. n.88 del 20.03.2009

alla presentazione di garanzia finanziaria di importo pari al costo delle opere di cui al precedente punto a garanzia della loro puntuale e corretta realizzazione;

Inoltre, per le UMI n° 1-2-3-4:

preventiva cessione all'Amministrazione Comunale di tutte le aree destinate alla viabilità e sosta interne alle UMI n° 2-3-4. In dette aree dovranno essere eseguite le sistemazioni necessarie a garantire l'accessibilità ai singoli lotti.

Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste dall'art. 7 delle N.T.A.

Dati quantitativi dell' insediamento

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

- superficie utile lorda mq. 1250 ripartiti secondo le quantità della seguente tabella

u.m.i	sup.catastale	%	s.u.l. mq	n° alloggi ammessi
1	1540	19.27	241	2
2	1854	23.19	290	2
3	1575	19.70	246	2
4	1530	19.14	239	2
5	1495	18.7	234	2

- quantità minime da prevedere come aree di standard:
per parcheggi pubblici mq. 250
per verde pubblico mq. 711.
La dotazione di spazi da adibire a parcheggio pubblico dovrà garantire la realizzazione di un posto auto per ogni unità immobiliare insediata, potranno essere variate le localizzazioni dei posti auto all'interno delle singole UMI ma non il loro numero complessivo;
le aree di verde pubblico dovranno essere necessariamente reperite come fascia alberata lungo il fronte del lotto prospiciente la SP Feltresca, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura, protezione idrogeologica ed acustica.

Caratteri dell' edificazione.

Le costruzioni dovranno avere accesso da via Ca' Tarulla o dal suo previsto prolungamento; è escluso ogni accesso dalla strada provinciale Feltresca.

Le costruzioni dovranno avere un solo piano fuori terra con altezza massima dei fronti di m. 4,50. Tale piano avrà una quota di imposta pari a quella indicata nelle sezioni schematiche riportate nelle schede progetto allegate; sono ammesse variazioni in più o in meno di m. 1,20.

I tetti saranno coperti a falda inclinata con andamento prevalentemente parallelo a quello delle curve di livello e pendenza compresa fra il 30 e il 35%; il manto di copertura sarà in laterizio. Soluzioni diverse (tetti piani, pendenze maggiorate) potranno essere proposte soltanto se finalizzate all'equipaggiamento dell'edificio con pannelli solari termici o fotovoltaici e per soluzioni del tipo "a tetto verde" (giardini pensili).

C8

Si tratta di area di ristrutturazione urbanistica, per la quale è richiesta la preventiva approvazione di un piano attuativo⁸⁰, che può essere anche di iniziativa privata. Valgono per tale settore le disposizioni dello strumento urbanistico in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme con possibilità di raggiungere la densità edilizia di mc. 3/mq.⁸¹

C9

Zona di espansione residenziale ; l'edificazione sarà sottoposta a Piano attuativo⁸² di iniziativa privata con le seguenti prescrizioni:

- Sul max mq. 1.500;
- accesso carrabile a valle della strada comunale, e cioè sulla strada di progetto;
- realizzazione di un percorso pedonale lungo strada larghezza minima 2,5 ml.;
- piantumazione e schermatura a lato valle.⁸³

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1

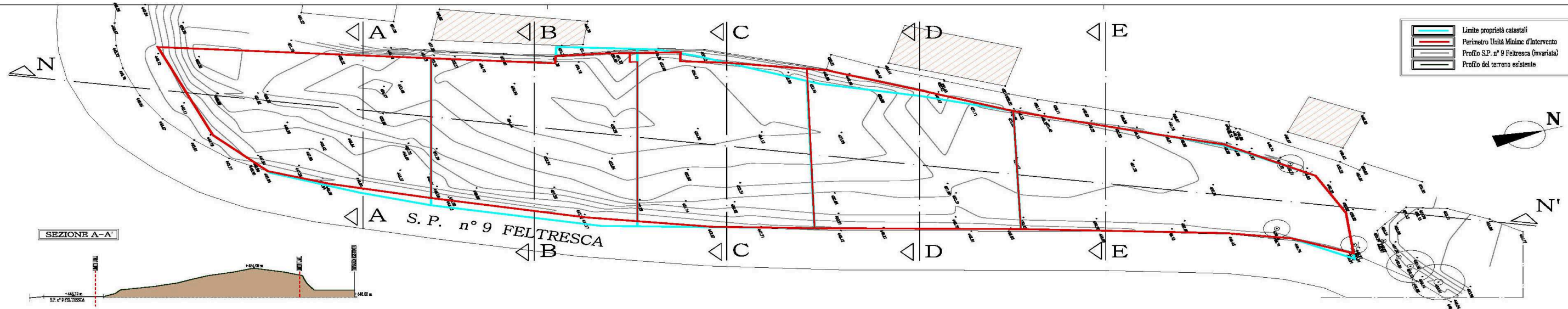
L'area è destinata ad attrezzature di servizio (civili, amministrative, sanitarie, ecc.). Sono consentiti tutti gli interventi per adeguare le strutture esistenti agli usi necessari, e per la realizzazione di quelle nuove che si rendessero necessarie (indice fondiario 1,5 mc/mq)

⁸⁰ [Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 20.09.2004](#)

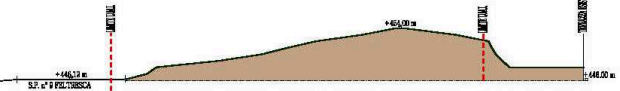
⁸¹ Modifica in accoglimento della osservazione n.163 , del. G.P. n.776/96, Capo B.

⁸² [Piano Attuativo in variante al PRG approvato con deliberazione C.C. n. 19 del 09.02.2006](#)

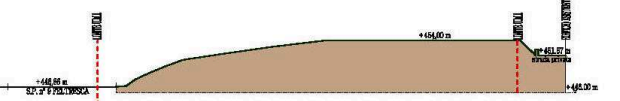
⁸³ Modifica in accoglimento della osservazione n.124 , del. G.P. n.776/96,Capo B.



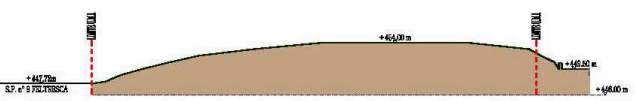
SEZIONE A-A'



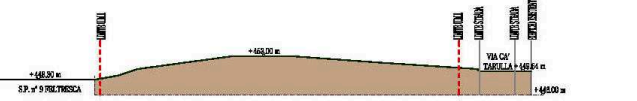
SEZIONE B-B'



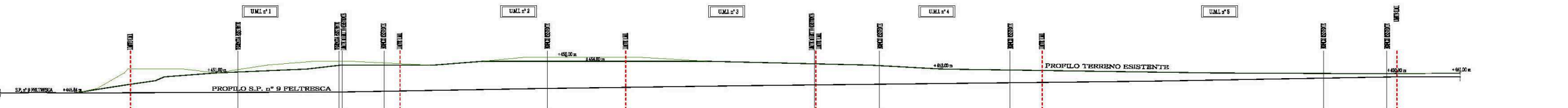
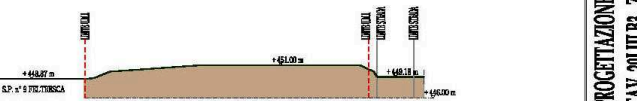
SEZIONE C-C'



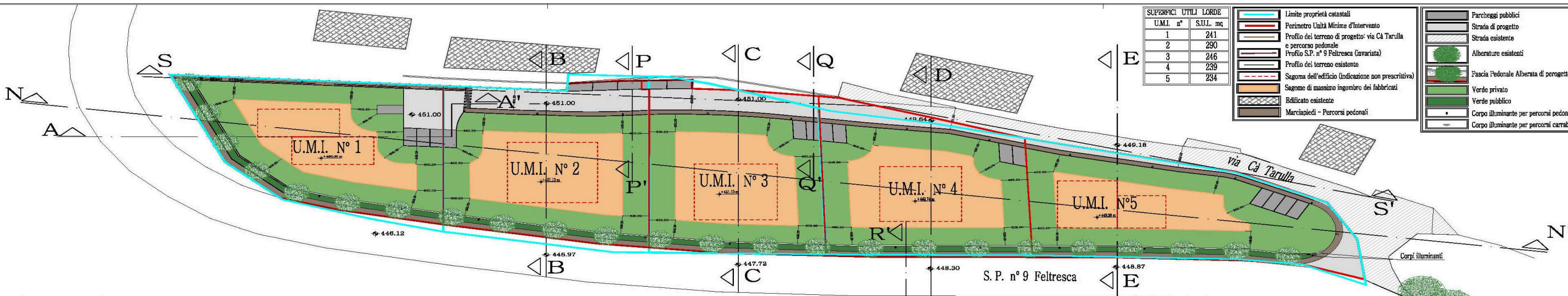
SEZIONE D-D'



SEZIONE E-E'



Tab. n° 1
 Scala 1:500
PROGETTAZIONE URBANISTICA DI DETTAGLIO NUOVO DELLO STATO DI FATTO FISCO:
TAV. 2011/ILRS - ZONA C7 - Gennaio 2008 - PIANO QUADRO - SEZIONI LONGITUDINALI E
 RESPONSABILE PROGETTO: Ing. Carlo Governati
 COLLABORATORE: Arch. Luna Alessandri
COMUNE DI URBINO
 SERVIZIO URBANISTICA E ASSISTITO DEL TERRITORIO



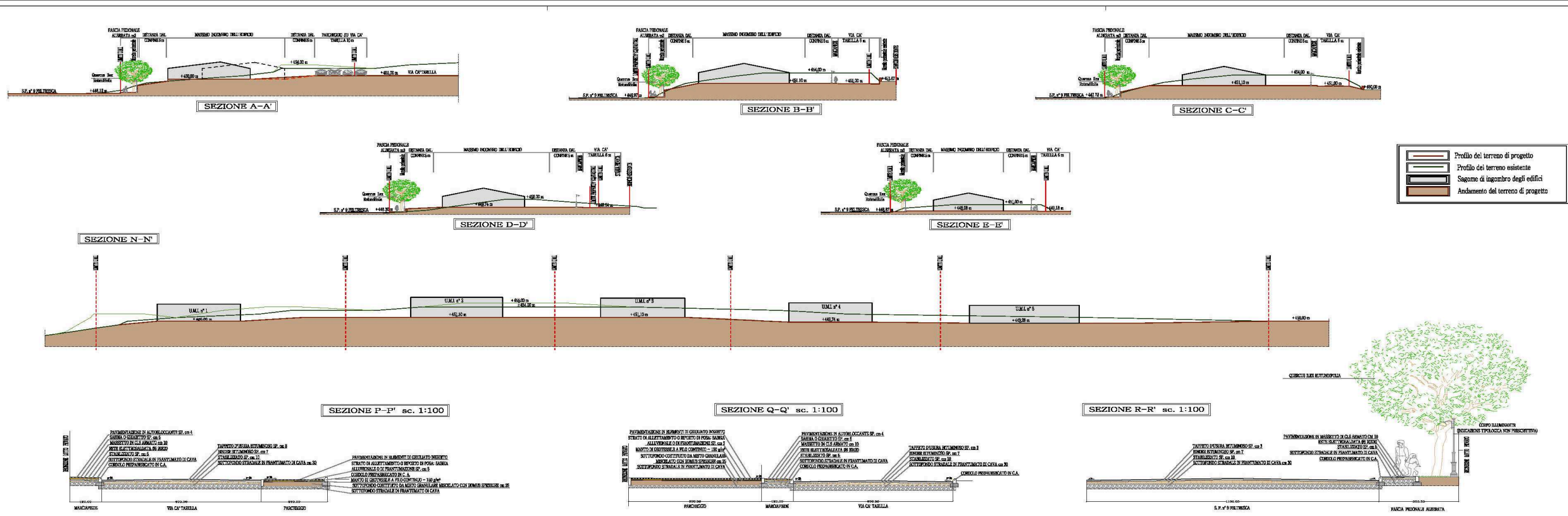
SEZIONE S-S'



SEZIONE N-N'



Tab. n° 2
 Scala 1:500
PROGETTAZIONE URBANISTICA DI DETTAGLIO
TAV. 2011/ILRS - ZONA C7 - Gennaio 2008 - PIANIMETRIA E SEZIONI TIPO
 RESPONSABILE PROGETTO: Ing. Carlo Governati
 COLLABORATORE: Arch. Luna Alessandri
COMUNE DI URBINO
 SERVIZIO URBANISTICA E ASSISTITO DEL TERRITORIO



Foglio: **3**
 Scala: **1:50**
 PROGETTAZIONE URBANISTICA DI DETTAGLIO: **PROGETTO: TAV. 2011/13 - ZONA C'** - Gennaio 2008 - SEZIONATO:
 a. 150 SEZIONE AA, SEZIONE BB, SEZIONE CC, SEZIONE DD, SEZIONE EE, SEZIONE FF, SEZIONE GG, SEZIONE HH, SEZIONE II, SEZIONE JJ, SEZIONE KK, SEZIONE LL, SEZIONE MM, SEZIONE NN, SEZIONE OO, SEZIONE PP, SEZIONE QQ, SEZIONE RR.
 Comune di Urbino
 Responsabile progettuale: Ing. Carlo Giovannini
 Collaboratore: Arch. Laura Alessandrini

paag . 17 e 18: elaborati non in scala
 Per leggere nella scala corretta le schede è necessario consultare la variante parziale al PRG approvata con del C.C. n.25 del 22.04.2009

F2-F9

L'area è destinata a parco pubblico inedificabile.

F10

L'area è destinata a Caserma dei Carabinieri. Sono consentiti tutti gli interventi per adeguare le strutture esistenti agli usi necessari e per la realizzazione di quelle nuove che si rendessero necessarie (indice fondiario 1mq/mq)⁸⁴

F3

L'area è destinata ai servizi sanitari, e sono consentiti tutti gli interventi per adeguare le strutture esistenti agli usi necessari, e per la realizzazione di quelle nuove che si rendessero necessarie.

F4

L'area è destinata a Piazza pubblica attrezzata con chioschi e fermata degli autobus urbani. E' prevista la realizzazione del parcheggio multipiano interrato, secondo quanto previsto dal Piano Urbano dei Parcheggi approvato dall'Amministrazione Comunale. In relazione ad esso, è possibile ridurre la capacità di parcheggio utilizzando una quota della superficie realizzabile per attività commerciali.

Per quanto riguarda l'insieme degli interventi in questo settore valgono le indicazioni contenute nel relativo Progetto Guida (documenti della serie IV / D).

F5-F7-F8

L'area è destinata ad attrezzature per la pubblica istruzione. Nell'ambito di tale destinazione sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie agli usi consentiti, e per realizzare le nuove strutture che fossero necessarie.

Nell'area F7 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁸⁵

⁸⁴ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.39 del 29.05.2008

⁸⁵ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

F6

L'area è destinata a parcheggio pubblico di superficie nell'area antistante il complesso scolastico; il relativo progetto di sistemazione dovrà garantire l'integrità delle aree verdi accanto alla Madonna dell'Homo, ed il restauro conservativo del manufatto.

F11

L'area è destinata a parco pubblico inedificabile. Sono consentiti tutti gli interventi per adeguare le strutture pubbliche esistenti agli usi necessari. Sono consentiti interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici, impianti e attrezzature finalizzate alla produzione di energia solare (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.), sistemazioni a verde. Tali interventi dovranno preventivamente conseguire un parere della Commissione Edilizia volto a valutare l'inserimento nel contesto ambientale e conseguentemente la compatibilità paesaggistica.

Al fine di riqualificare la zona, che si presenta piuttosto deteriorata dal punto di vista ambientale, si suggerisce la redazione di uno specifico piano del verde nell'ambito del quale andranno individuate sistemazioni e piantumazioni di essenze arboree e arbustive autoctone, con l'obiettivo di ottenere un miglioramento qualitativo complessivo dell'area. Potrà anche essere utile, in fase di ristrutturazione dei singoli manufatti (alcuni dei quali presentano un forte degrado) coordinare l'uso di materiali e colori, corrispondendo in tal modo alle indicazioni del PTCP⁸⁶

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁸⁷

F12⁸⁸

L'area è destinata a "Attrezzature Pubbliche". La zona "F" casi' come individuata e perimetrata nella Tavola allegata è

⁸⁶ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.39 del 29.05.2008

⁸⁷ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

⁸⁸ Variante al PRG approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 27 del 16.02.1996, n.48 del 03.04.1996 e n. 79 del 22.07.2002

frutto di una Variante Urbanistica approvata con delibera di G.P. n.31 del 29.01.1997.

• La zona omogenea è suddivisa in due sottosezioni:
- Area per attrezzature religiose
- Area colture agricole
• All'interno dell'area per attrezzature religiose è ammessa l'edificazione di strutture quali Chiesa Parrocchiale e Servizi Parrocchiali, oltre agli spazi per parcheggi con i seguenti parametri:
- Superficie utile Chiesa max 1200 mq.
- Superficie utile Servizi max 1100 mq.
- Superficie Parcheggio mm 3600 mq.
Le zone a parcheggio saranno pavimentate con materiali idonei tipo asfalto e/o grigliati autobloccanti.
I cordoli perimetrali saranno di pietra ed i muretti di sostegno di mattoni faccia a vista.
Sono previsti marciapiedi, percorsi e zone pedonali sia lungo la strada provinciale che all'interno dell'area, da realizzarsi con materiali idonei e non in contrasto con il contesto generale.

L'area non edificata all'interno della zona per attrezzature religiose rimarrà sistemata a giardino con la realizzazione di prato erboso e la messa a dimora di piante autoctone ed essenze arboree.

Tutta la zona "F" per attrezzature potrà essere recintata a seguito di presentazione di regolare Autorizzazione Comunale.

• All'interno dell'area per colture agricole non sono ammesse nuove costruzioni ed i movimenti di terra devono essere limitati esclusivamente alla normale attività di conduzione e coltivazione del fondo.

• E' previsto un collegamento pedonale tra la zona di parcheggio ed il Quartiere della Piantata da realizzarsi secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

49bis Le specif che sono ottenute riportando le N.T.A. della Variante Urbanistica oggetto della del. CC. n. 27 del 16.02.1996, del. G.P. n. 31 del 29.01.97.

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁸⁹

⁸⁹ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

Quantificazione complessiva aree di standard:

1. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato ⁹⁰:

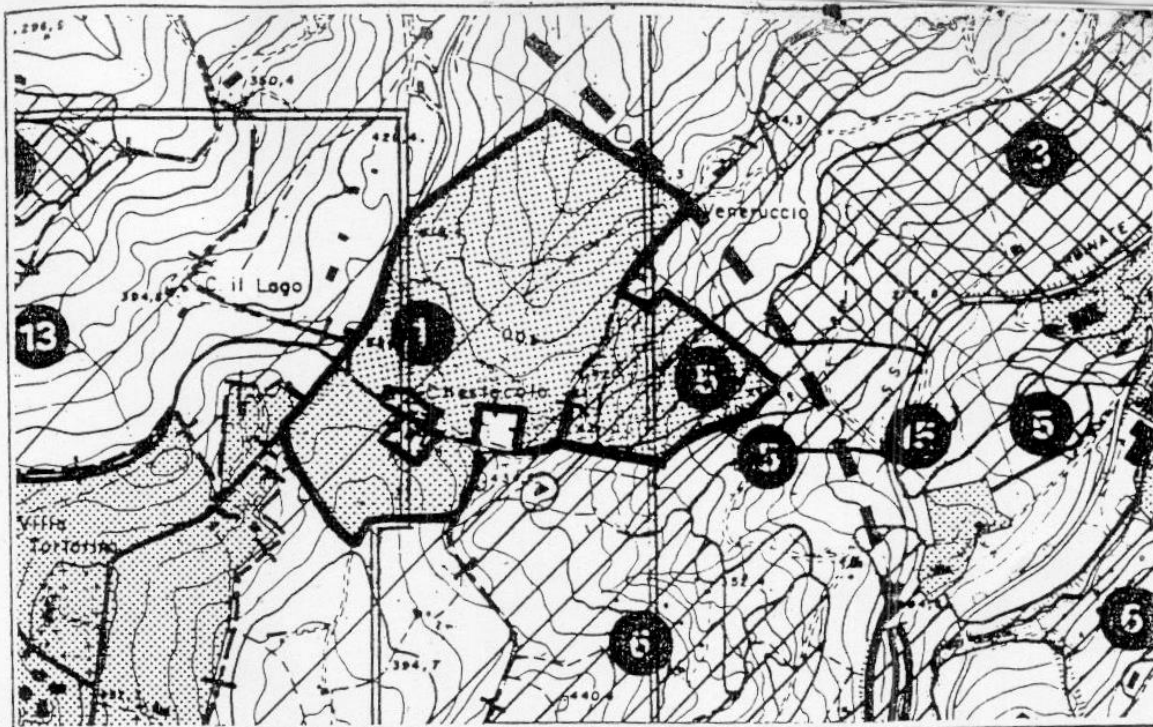
- settore C4	mq	16.800
- settore C5	mq.	800
- settore C6	mq.	5.500
- settore C7	mq.	1.150

2. Nell'ambito delle zone di standards:

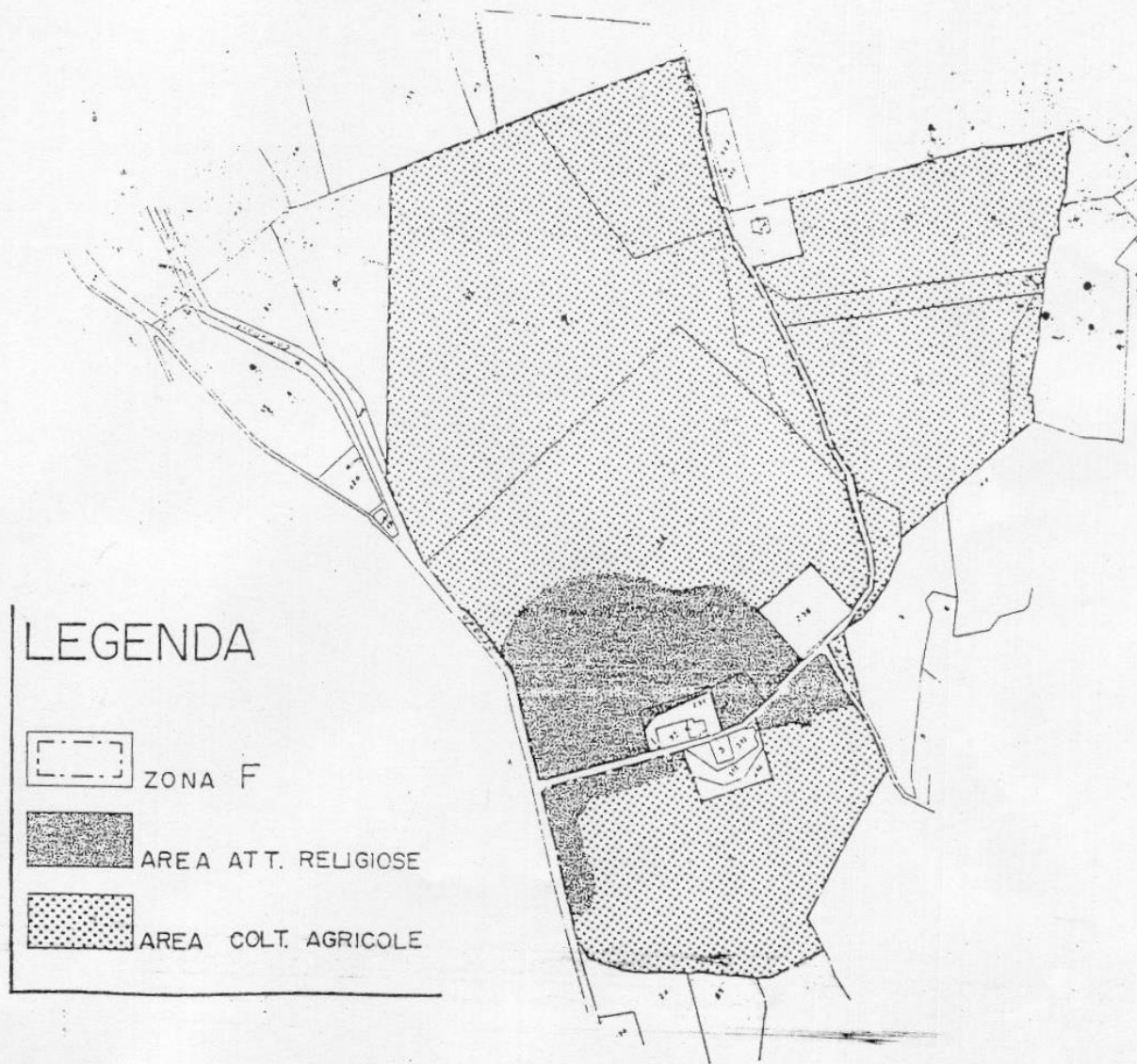
- zona F1	mq	1.700
- zona F2	mq	7.700
- zona F3	mq	23.550
- zona F4	mq	10.850
- zona F5	mq	4.900
- zona F6	mq	3.500
- zona F7	mq	96.750
- zona F8	mq	16.250
- zona F9	mq	14.500
- zona F10	mq	1.900
- <u>zona F11</u>	<u>mq</u>	<u>83.250</u>
- <u>zona F12</u>	<u>mq</u>	<u>210.333</u>

⁹⁰ Sono riportate solo le quote di standard delle zone C in cui sono espressamente esplicitate nelle specifiche.

Zona F12⁹¹ località Cà Staccolo



Planimetria 1:10.000



⁹¹ Variante al PRG approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 27 del 16.02.1996, n.48 del 03.04.1996 e n. 79 del 22.07.2002

Tavola III/B.4 (Gadana)

Zone urbane di interesse storico

A1⁹²

Si tratta di un lotto sottoposto a tutela integrale; sono quindi consentiti gli interventi di risanamento conservativo e restauro dei fabbricati, e quelli di manutenzione e riqualificazione delle alberature.

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrata nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁹³.

Zone Urbane di completamento.

B1-B3-B4-B5-B6-B9-B12-B13-B14-B15-B17- B19-B20⁹⁴

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, *che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,8 mc/mq.*⁹⁵ Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato , ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.

B2

⁹² Modifica introdotta in sede di controdeduzioni comunali in accoglimento parere dell'Ufficio Urbanistica, punto 5.7.1., allegato alla del. G.P. n. 776/96.

⁹³ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

⁹⁴ Modifica in accoglimento della osservazione n.227, del. G.P. n.776/96, Capo B.

⁹⁵ Modifica ex deliberazione G.P. n.776/96, Capo F., pt.4, lett. a)

Non è ammesso alcun incremento di volumetria. E' obbligatorio il mantenimento della destinazione ricettiva così come definita dall'art. 10 comma 2 della L.R. 11 luglio 2006 n. 9. E' possibile destinare non più del 30% dell'attuale S.U.L. per destinazioni compatibili con la zona di completamento in cui si trova l'edificio esclusa la residenza. Tale mutamento di destinazione d'uso è condizionato al rispetto degli standard vigenti relativi ai parcheggi pubblici e privati.

Il rilascio del permesso di costruire e degli atti abilitativi all'esercizio della residenza turistico-alberghiera, è subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente, dal quale risulti esplicitamente l'impegno a mantenere unitaria la gestione e la destinazione d'uso della struttura, e il divieto di frazionamento della proprietà⁹⁶.

B7-B21⁹⁷

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mq/mq.

B8

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq

B10

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq, purchè la conseguente edificazione non comporti nuovi accessi dalla strada provinciale.

B11

E' un lotto urbanizzato soggetto a intervento di ristrutturazione urbanistica (.....)⁹⁸. Il progetto dovrà prevedere il raggiungimento dell'indice fondiario di 2,5 mc/mq, con altezze massime non superiori ai 10 metri e destinazione dei fabbricati di tipo residenziale , direzionale o commerciale.⁹⁹

⁹⁶ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 28.11.2008

⁹⁷ Modifica in accoglimento della osservazione n.179, del. G.P. n.776/96, Capo B.

⁹⁸ Modifica consistente nello stralcio dell'ultima parte del primo periodo ex deliberazione G.P. n.776/96, Capo F., pt.4, lett. b).

⁹⁹ Modifica in accoglimento della osservazione n.30 , del. G.P. n.776/96, Capo B.

B18

Si tratta di un lotto a destinazione produttiva, per il quale è consentita la demolizione e ricostruzione della Superficie utile esistente, con destinazione residenziale. In questo caso, è necessario arretrarsi dal filo stradale di almeno 25 metri, e destinare i piani terra ad attività commerciali e servizi pubblici e privati , nell'ambito della quota di attività connesse e compatibili con la residenza, secondo le NTA. L'area di risulta dell'arretramento stradale, dovrà essere organizzata a piazza pubblica, e ceduta all'Amministrazione Comunale.

L'intero intervento dovrà essere preventivamente oggetto di Piano Attuativo, che potrà avere anche le vesti di Piano di Recupero di iniziativa privata, convenzionato.

B22-B23

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario 1,5 mc/mq o l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggi privato previsto dall'art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzione delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.¹⁰⁰

B24

E' un lotto urbanizzato soggetto a intervento di ristrutturazione urbanistica, senza necessità di Piano Attuativo, nei limiti della Sul esistente. Le destinazioni ammesse sono le residenze e quelle compatibili con essa secondo l'art. 7, 1° comma, delle N.T.A.¹⁰¹

B25

Si tratta di un lotto a destinazione residenziale. La SUL realizzabile su tale lotto è di mq. 250.¹⁰²

¹⁰⁰ Modifica in accoglimento della osservazione n.138, del. G.P. n.776/96, Capo B.

¹⁰¹ Variante parziale al PRG approvata con Del.C.C. n. 12 del 14/03/2008

¹⁰² Modifica in sede di approvazione delle controdeduzioni comunali in accoglimento della osservazione n.53 , del. G.P. n.323/97, Capo B. pt.10.

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1-C2¹⁰³

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che potrà essere esteso all'insieme dei due settori (C1 + C2) complessivamente destinati ad Edilizia Economica e Popolare, oppure a ciascuno di loro. Tale Piano dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta, in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati, così come l'impianto stradale, quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale, con esclusione di ogni destinazione connessa, e si attua in regime di P.E.E.P.; i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

superficie utile lorda mq. 8.175¹⁰⁴

- Una quota compresa fra il 10% ed il 20% della SUL edificabile sarà destinata alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere secondo le tipologie previste all' art. 3 della L.r. 5.12.84 n° 40 , ed extra-alberghiere secondo le tipologie dell' art. 10 della L.r. 12.8.94 n° 31¹⁰⁵
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq. 2.250
per parco pubblico mq. 9.350¹¹

Per il settore C1, con le caratteristiche sopra indicate, valgono le disposizioni dello strumento urbanistico in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme, ed il relativo intervento si può svolgere anche in regime di salvaguardia, ferme restando il necessario coordinamento con le previsioni in C2.¹⁰⁶

¹⁰³ Piano Particolareggiato – Piano per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 19.07.2000.

¹⁰⁴ Modifica ai valori di SUL , parcheggio e parco pubblici, in base alla prescrizione definita in sede di approvazione delle controdeduzioni comunali del G.P. 323/97, Capo F. pt.4, lett.c.

¹⁰⁵ Modifica con prescrizione in accoglimento del pt. C, della osservazione n.130(Ufficio Urbanistica) del. G.P. n.776/96, Capo B, pt. 2, lett. b).

¹⁰⁶ Modifica in accoglimento della osservazione n.179,del. G.P. n.776/96,Capo B.

C3 (stralciata)¹⁰⁷

C4

E' richiesta la preventiva approvazione di un strumento attuativo di iniziativa pubblica¹⁰⁸; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero raggiungere tale unitarietà coordinandosi con altri, di differente natura giuridica (ad esempio P.P. / PEEP¹⁰⁹). Il Piano Attuativo dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta; in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda;
- in sede di redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione, uno stock residenziale pari al 50% della capacità insediativa residenziale dell'intera zona;
- l'articolazione dell'intervento in corrispondenza del confine nord-occidentale del settore, fronteggiante la strada provinciale, che dovrà mantenere l'arretramento indicato per l'edificio, e organizzare l'area così risultante, e gli imbocchi stradali, come piazza per la frazione di Gadana;
- la divisione del comparto in due settori ben distinti tra di loro,destinati alla residenza ed alle attività produttive; in relazione a ciò, i dati quantitativi dell' insediamento sono i seguenti:
- superficie utile lorda residenziale mq 6.000
(le attività connesse alla residenza, nei limiti consentiti dall' art. 7delle NTA saranno concentrate lungo il fronte della strada provinciale);
- superficie utile lorda produttiva (artigianale, industriale) mq 4.500

¹⁰⁷ Modifica in accoglimento della osservazione n. 179, del. G.P. n.776/96, Capo B.

¹⁰⁸ Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 21.12.2004, variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 28.09.2007.

¹⁰⁹ Piano per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.63 del 28.08.2008

- Una quota compresa fra il 10% ed il 20% della SUL edificabile sarà destinata alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere secondo le tipologie previste all' art. 3 della L.r. 5.12.84 n° 40 , ed extra-alberghiere secondo le tipologie dell' art. 10 della L.r. 12.8.94 n° 31.¹¹⁰
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 1.000
per parco pubblico mq 15.000

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; tra queste dovrà necessariamente essere previsto l'equipaggiamento completo della zona a Parco Sportivo e della Piazza sulla Strada Provinciale.

C5¹¹¹

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo¹¹² che può essere anche di iniziativa privata (Piano di lottizzazione). I dati di riferimento per tale PdL sono:

- destinazione d'uso: residenziale con annesse destinazioni integrative;
- superficie utile lorda mq 1.877
- aree di standards per parcheggi pubblici mq 300
- aree di standards per parco pubblico mq 1.600

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; le aree di parco pubblico dovranno essere attrezzate con alberature, spazi di sosta e percorsi pedonali.

In particolare dovrà essere previsto un marciapiede alberato per tutto il fronte della strada provinciale ed un collegamento pedonale fra questa e la zona B24¹¹³.

¹¹⁰ Modifica con prescrizione in accoglimento del pt. C, della osservazione n.130 (Ufficio Urbanistica)del. G.P. n.776/96, Capo B, pt. 2, lett. b).

¹¹¹ Variante parziale al PRG approvata con Del.C.C. n. 144 del 21/12/2004

¹¹² Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 16.04.2008

¹¹³ Variante parziale al PRG approvata con Del.C.C. n. 12 del 14/03/2008

C6

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato anche di iniziativa privata esteso all'intero settore, e consentirà le destinazioni d'uso residenziali e quelle connesse, nei limiti previsti dalle N.T.A..

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

- superficie utile lorda mq. 1.250

Le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

- per parcheggi pubblici mq. 400
- per parco pubblico mq. 900

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Non sarà consentito più di un accesso dalla strada per Gadana.¹¹⁴

C7

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato anche di iniziativa privata esteso all'intero settore e consentirà le destinazioni d'uso residenziali e quelle connesse, nei limiti previsti dalle N.T.A..

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

- superficie utile lorda mq. 1.000

Le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

- per parcheggi pubblici mq. 320
- per parco pubblico mq. 700

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Non sarà consentito più di un accesso dalla strada per Gadana.¹¹⁵

¹¹⁴ Modifica in accoglimento della osservazione n.266, del. G.P. n.776/96, Capo B.

¹¹⁵ Modifica in accoglimento della osservazione n.369, del. G.P. n.776/96, Capo B.

C8

E' richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo¹¹⁶ esteso all'intero settore che può essere anche di iniziativa privata.

- le altezze ed i profili dei fabbricati non dovranno superare m. 6.00 a valle.
- la destinazione dei fabbricati da realizzare è turistico-ricettiva.
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq. 2.500
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq. 500
per parco pubblico mq. 2.000

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; tra queste dovrà necessariamente essere previsto la realizzazione di un unico accesso diretto al comparto della strada Provinciale che dovrà servire anche agli edifici residenziali esistenti ed utilizzare preferibilmente l'attuale strada di servizio a detti edifici.¹¹⁷

DI(stralciata)¹¹⁸

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1

L'area è destinata a parco pubblico inedificabile e piazza. Il relativo progetto dovrà prevedere una adeguata sistemazione dell'area antistante la Chiesa di Valdazzo.

F2

L'area è destinata a parco pubblico inedificabile. Il relativo progetto dovrà prevedere una adeguata sistemazione dell'area panoramica.

¹¹⁶ Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 26.09.2002 e variato con deliberazione Consiglio Comunale n. 22 del 10.03.2004.

¹¹⁷ Modifica in accoglimento della osservazione n.217, del. G.P. n.776/96, Capo B.

¹¹⁸ Modifica ex deliberazione G.P.n.776/96, Capo F, pt.4, lett.d.

F3

L'area è destinata ad attrezzature per la pubblica istruzione, le attività sociali e comunitarie ed a Parco Pubblico. Nell'ambito di tale destinazione sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie agli usi consentiti.

F4

L'area è destinata a parco pubblico, inedificabile.

[Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale \(PAI\) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹¹⁹](#)

Quantificazione complessiva aree di standard:

1. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato¹²⁰:

- settore	C1+C2	mq	11.600
- settore	C5	mq	1.900
- settore	C6	mq	1.300
- settore	C7	mq	1.020
- settore	C8	mq	2.500

2. Nell'ambito delle zone di standards:

- zona	F1	mq	4.150
- zona	F2	mq	1.400
- zona	F3	mq	27.150
- zona	F4	mq	24.650

¹¹⁹ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

¹²⁰ Sono riportate solo le quote di standard delle zone C in cui queste sono espressamente citate.

sa



Ca' Grillo

Calbertaro

B2

B7

B4

F2

B5

B3

Valdazzo

B6

B9

Gadana

B8

B13

Gadana III

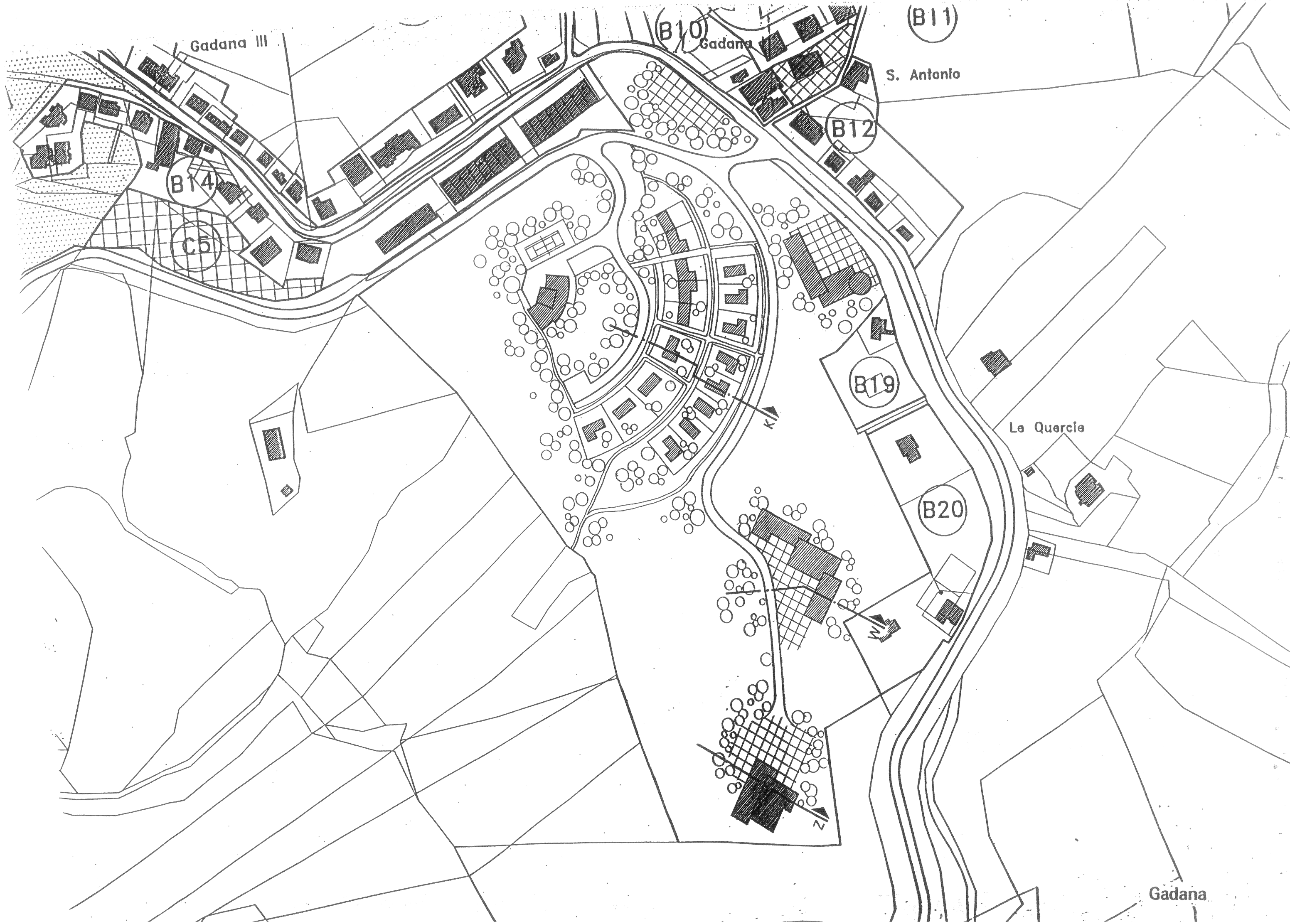
B10

Gadana

B11

Gadana

5



Gadana III

(B10)

Gadana

(B11)

S. Antonlo

B12

B14

C.5

B19

Le Quercie

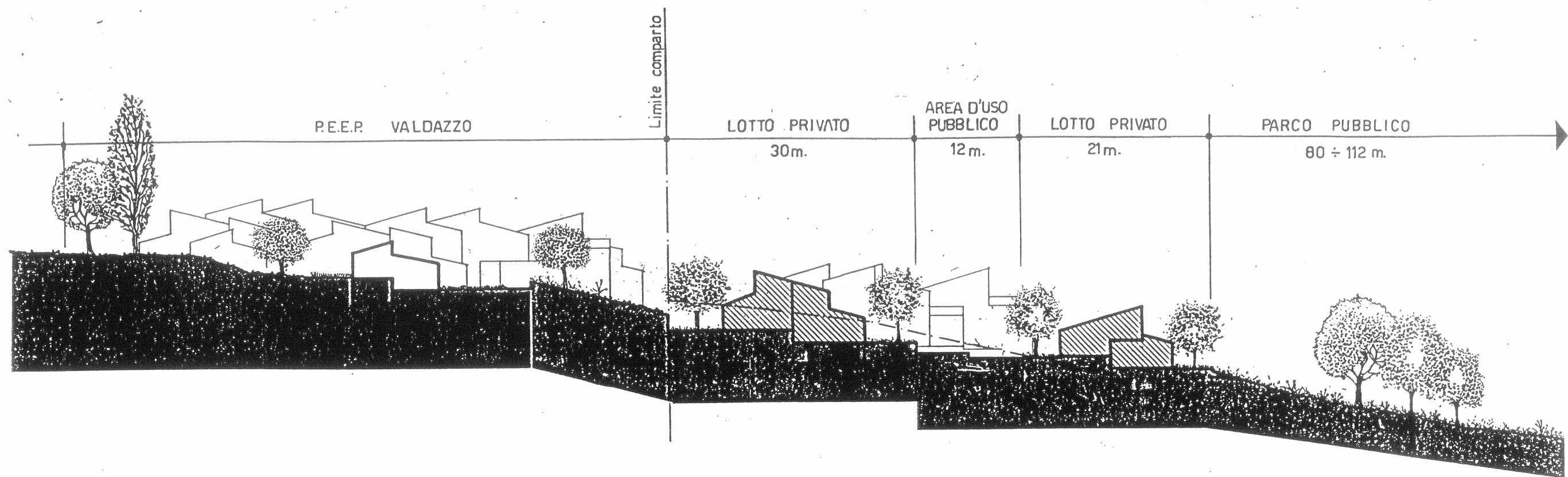
B20

Gadana

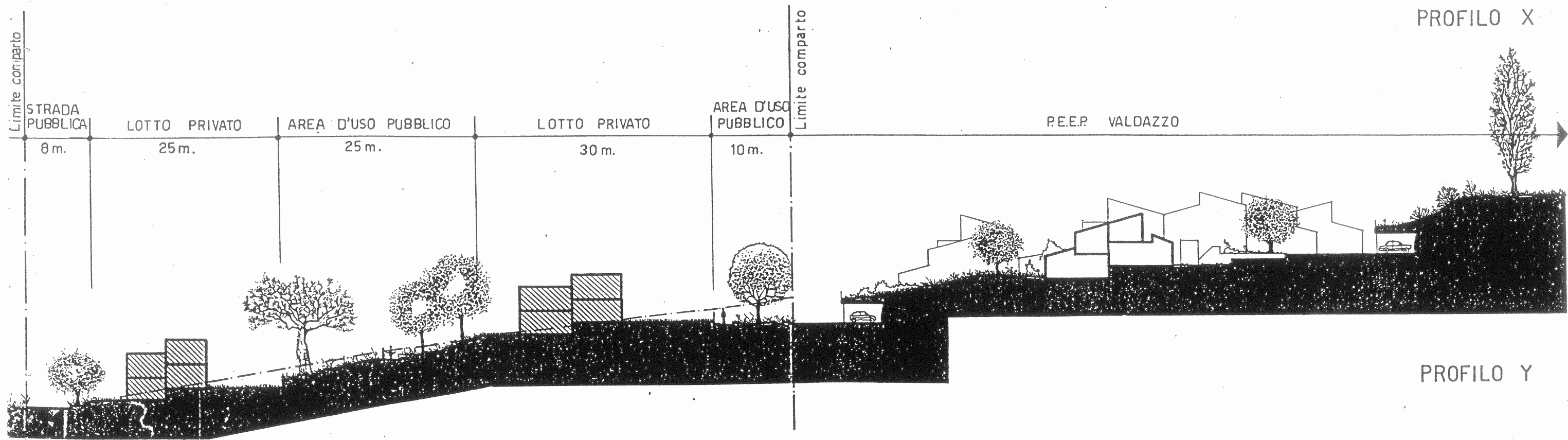
K

M

Z



PROFILO X



PROFILO Y

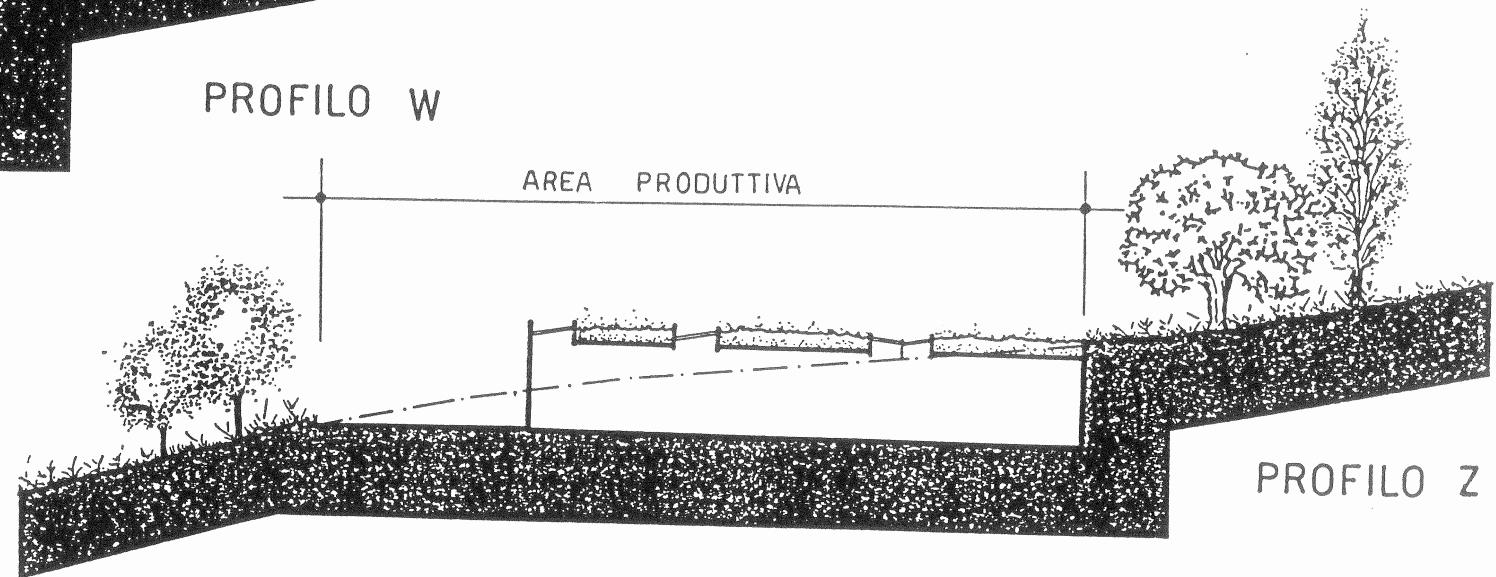
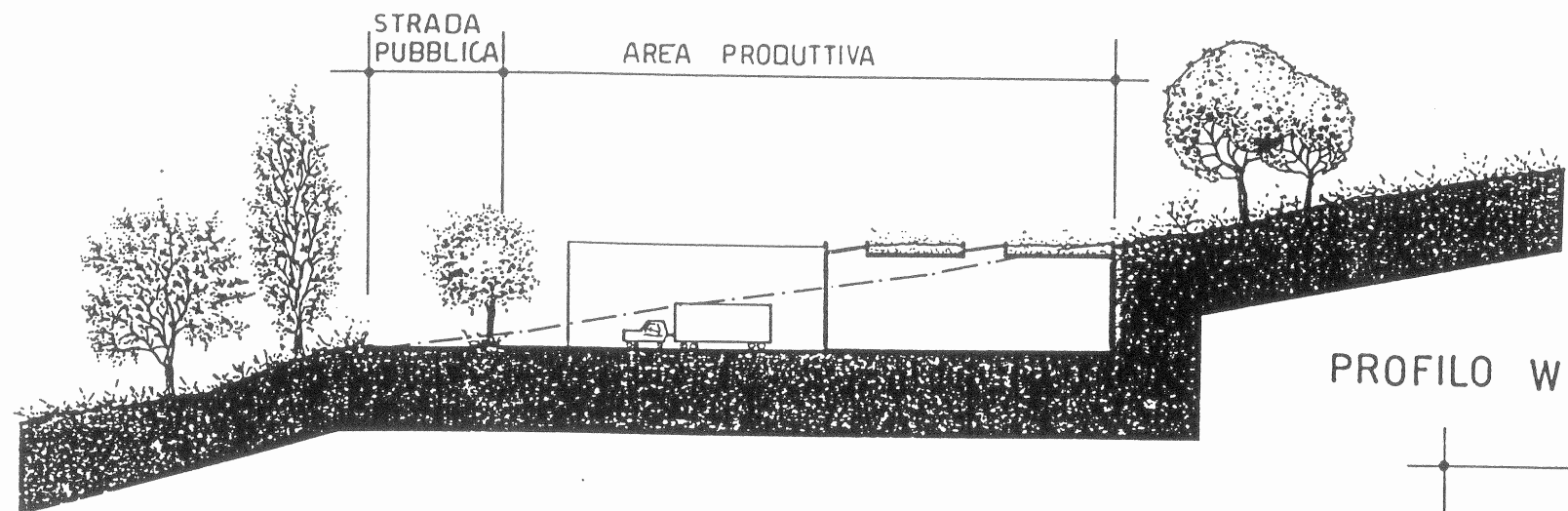
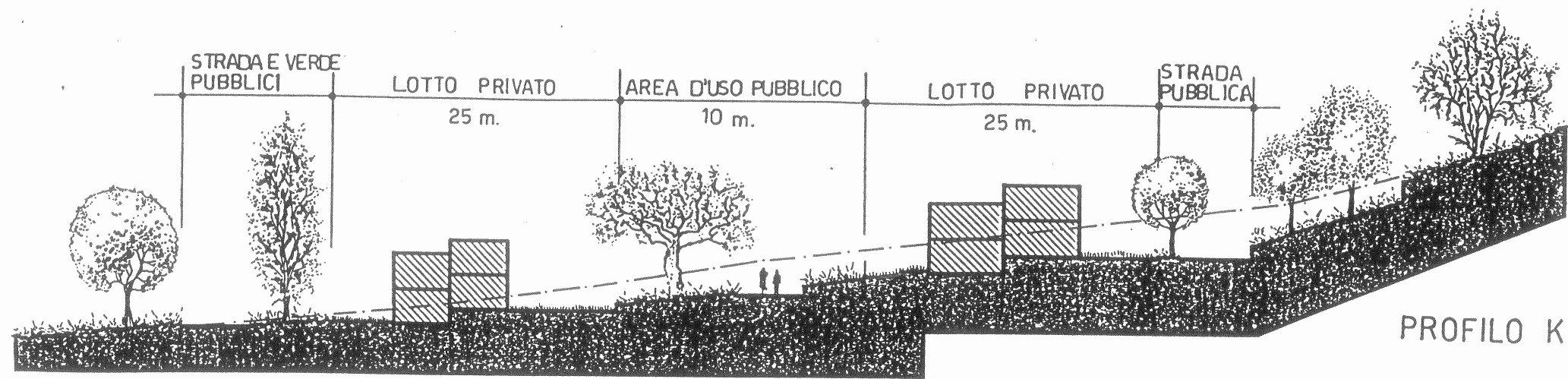


Tavola III/B.5 (Casino Noci)

Zone Urbane di completamento.

Il rilascio delle concessioni edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di approfondite indagini di carattere geologico e geotecnico che tengano conto delle osservazioni dell'ufficio uso del suolo richiamate nella delib. G.P. 776/96 e che confermino la fattibilità dell'intervento¹²¹

B1-B2-B8-B10-B14-B16-B17

Non è ammesso alcun incremento di volumetria. Le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato, dovranno essere sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

Nell'area B10 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹²²

B3

E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le dotazioni di aree per standards pubblici. In sede attuativa, dovrà essere verificato che le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato siano sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

B4-B5-B6-B7-B9-B11-B12-B13-B15-B20

E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazioni d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione

¹²¹ Precisazione richiesta ex del. G.P. 776/96 Capo F. ,pt. 5, lett.a), e introdotta dall'A.C. in sede di controdeduzioni in accoglimento della osservazione n. 47, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.13

¹²² Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale).

(.....)¹²³

(.....)¹²⁴

E' consentito il raggiungimento dell'indice di copertura pari al 50% della superficie fondiaria, (.....)ed inoltre¹²⁵ gli interventi che si rendano eventualmente necessari per l'adeguamento tecnologico degli impianti.

(.....)¹²⁶

Per l'area B20, il raggiungimento dell'indice di copertura pari al 50% della superficie fondiaria è relativo alla superficie del lotto al netto di 1.860 mq. da utilizzarsi esclusivamente a spazi per la viabilità privata, parcheggi privati, aree per il carico-scarico materiali¹²⁷

Per quanto riguarda l'edificio ricadente sul mappale 591 del foglio 116 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino e individuato nell'area B15, è consentito l'ampliamento con sopraelevazione secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 07.11.2005 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 13.05.2005.¹²⁸

Il rilascio di concessioni edilizie per interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, è subordinata all'approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistemazione a verde, con effetti di schermatura, delle pertinenze scoperte, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (documento serie III / E2).Per detti interventi saranno presentate adeguate garanzie finanziarie.¹²⁹

B18

E' un lotto urbanizzato soggetto ad intervento di ristrutturazione con possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici presenti nel rispetto della Sul esistente.

¹²³ Testo stralciato in accoglimento della osservazione n.398 (Assindustria Pesaro) così come deliberata dal C.C. ; del. 776/96 , Capo B.

¹²⁴ Testo stralciato in accoglimento della osservazione n.3, pt.2 (Ufficio Urbanistica) del. 776/96 , Capo B,lett.a).

¹²⁵ Testo stralciato e integrato ex del. 323 /97, Capo F, pt. 5, lett. b).

¹²⁶ Testo stralciato in accoglimento della osservazione n.3, pt.2 (Ufficio Urbanistica) del. 776/96 , Capo B,lett.a).

¹²⁷ variante approvata con del G.P. n. 95 del 01.07.2002

¹²⁸ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 07.11.2005. Tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive

¹²⁹ Modifica in accoglimento della osservazione n.3, pt.2 (Ufficio Urbanistica) del. 776/96 , Capo B,lett.a).

Le destinazioni ammesse sono la residenza e quelle compatibili con essa secondo l'art.7, 1° comma delle N.T.A., fino al 50% della Sul consentita.¹³⁰

B19

E' ammesso il raggiungimento delle volumetrie consentite dal precedente strumento urbanistico.¹³¹

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹³²

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1-F2

L'area è destinata a parco pubblico inedificabile. Il relativo progetto dovrà prevedere una adeguata sistemazione dell'area panoramica, con particolare attenzione alle opere necessarie al ripristino ambientale ed alla tutela idrogeologica.

Nell'area F2 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23¹³³

Quantificazione complessiva aree di standard:

Nell'ambito delle zone di standards:

- zona F1	mq	31.400
- zona F2	mq	17.000

¹³⁰ Modifica in accoglimento della osservazione n.382, del. 776/96 , Capo B.

¹³¹ Modifica in sede di approvazione delle controdeduzioni comunali in accoglimento della osservazione n.47, del. 323/97 , Capo B., pt.19

¹³² Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

¹³³ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

Tavola III/B.6 (TVS)

Zone urbane di interesse storico

A1¹³⁴

L'edificio e l'area di pertinenza perimetrati sono classificabili quali "residui degli insediamenti storici nel territorio". Come tale l'edificio sarà soggetto a soli interventi di restauro conservativo.¹³⁵

Zone Urbane di completamento.

B1-B2-B4-B5-B6-B8

E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazioni d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale).

Sono consentiti nuovi insediamenti solo per attività artigianali nei seguenti limiti:

Rapporto di copertura massima del 60%;

Superficie minima laboratorio mq. 250.

In questi casi è consentita l'abitazione del custode o conduttore purchè la Sul sia di 120 mq.¹³⁶

E' consentito l'aumento "una tantum" fino al 20% in termini di SUL, nonchè l'incremento volumetrico eventualmente necessario per l'adeguamento tecnologico degli impianti. **Le costruzioni derivanti dal possibile ed eventuale incremento non potranno comunque (e ovviamente) derogare dalle distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade.**¹³⁷

In ogni caso, gli incrementi ammissibili dovranno essere realizzati in modo che la quota di colmo della copertura del nuovo edificato sia in ogni suo punto inferiore alla quota più bassa della Strada Statale per Pesaro, nel tratto antistante il lotto. Le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato dovranno essere sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica,

¹³⁴ Modifica introdotta in sede di controdeduzioni comunali in accoglimento parere dell'Ufficio Urbanistica, punto 5.7.1., allegato alla del. G.P. 776/96.

¹³⁵ Modifica in accoglimento della osservazione n.166, del. 776/96, Capo B.

¹³⁶ Modifica in sede di approvazione delle controdeduzioni comunali in accoglimento della osservazione n.244, del. 323/97, Capo B, pt.26.

¹³⁷ Modifica in accoglimento della osservazione n. 386 (Ufficio Urbanistica) del. 323/97, Capo B, pt.2, lett.c) richiamata per la osservazione n.244, del. 323/97, Capo B, pt.26.

secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

[Nell'area B2 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrata nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale \(PAI\) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23.](#)¹³⁸

B3-B12¹³⁹

Non è ammesso alcun incremento di volumetria e/o superficie utile lorda.

Le aree libere dei lotti non edificati, e quelle di pertinenza dell'edificato, dovranno essere sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

B7

Si tratta di una struttura alberghiera che deve rimanere con tale destinazione. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi edilizi tesi ad aumentare la funzionalità ed il confort della struttura. Gli eventuali incrementi, a ciò finalizzati, potranno avvenire nella misura massima del 30% in termini di SUL, purchè venga mantenuto l'attuale distacco dal filo stradale e non si determinino aumenti delle altezze massime esistenti. Non è quindi consentito il cambio di destinazione d'uso, ed all'interno delle attività ricettive sono escluse quelle definite "residenze turistico-alberghiere" dalla legge Regione Marche 5 dicembre 1984 n. 40, art.3.

Le aree libere lungo la strada per Pesaro dovranno essere sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

B9

Si tratta di area urbanizzata disciplinata da piano attuativo¹⁴⁰; vale quanto in esso previsto.

¹³⁸ [Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 1.1 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380](#)

¹³⁹ Modifica in sede di approvazione delle controdeduzioni comunali in accoglimento della osservazione n.126, del. 323/97, Capo B, pt.16

¹⁴⁰ [Piano attuativo variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 30.10.1995.](#)

B10

E' consentita la realizzazione di strutture per attività produttive e commerciali, con esclusione della residenza, fino ad un massimo di 1000 mq in termini di SUL. In ogni caso, gli incrementi ammissibili dovranno essere realizzati in modo che la quota di colmo della copertura del nuovo edificato sia in ogni suo punto inferiore alla quota più bassa della Strada provinciale per Pesaro, nel tratto antistante il lotto. Le aree di pertinenza dell'edificato dovranno essere sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

B11

Si tratta di edifici a destinazione mista, per i quali è consentito l'aumento delle quote di residenza, e tutte quelle opere finalizzate ad una migliore organizzazione abitativa, senza aumenti in termini di SUL e di altezze massime. L'unico incremento ammissibile sarà strettamente finalizzato alla chiusura della scala di accesso all'abitazione, che potrà avvenire con strutture metalliche e vetrate.

B 13

*Area industriale TVS.*¹⁴¹

[B14](#)¹⁴²

[È consentito il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria pari a 1 mc/mq. Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di m.6,50. Tale limite non è vincolante per gli ampliamenti degli edifici esistenti che non dovranno superare le attuali altezze.](#)

Zone Urbane di Espansione dell'abitato

Tutte le zone di espansione residenziale e produttiva, dovranno osservare una fascia di rispetto inedificabile di 30 metri dalla strada statale 423 urbinata. In queste fasce non è possibile individuare gli standards minimi dal DM 1444/68, ma solo quelli aggiuntivi stabiliti dalle normative di piano; in altre parole nelle

¹⁴¹ Modifica introdotta ex deliberazione G.P. 323/97, Capo M di cui si riporta il testo di seguito : " Si precisa che le zone edificabili proposte con il piano adottato e che sono state oggetto di stralcio nel presente provvedimento definitivo di approvazione, sono da considerarsi a tutti gli effetti come zone agricole, salvo l'area industriale della T.V.S. collocata sulla riva sinistra del torrente Apsa."

¹⁴² [variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n. 145 del 21/12/2004](#)

fasce di protezione stradale potrà essere collocata al massimo una quantità di standards pari alla differenza delle quantità stabilite dalle norme di PRG e i valori minimi stabiliti dal DM 1444/68.¹⁴³

C1(stralciata)¹⁴⁴

C2

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato¹⁴⁵ di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta, in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nel Progetto;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è mista, nel senso che, nel rispetto delle quantità sotto indicate, devono risultare tra di loro compatibili le destinazioni residenziali, quelle commerciali e quelle artigianali.

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

- superficie utile lorda residenziale mq. 6.000
- superficie utile lorda produttiva mq. 2.750
artigianale, commerciale e direzionale.

Dei 2750 mq di Sul produttiva nella porzione di comparto che accede dalla strada di Cal Biancone¹⁴⁶ potrà essere destinata a funzioni direzionali/commerciali¹⁴⁷ una quota massima di 1100 mq di Sul.

Le superfici artigianali e commerciali saranno prevalentemente ubicate al piano terra degli edifici, mentre quelle direzionali potranno essere ubicate solo ai piani superiori. Tale limitazione non vale per gli edifici del settore della zona C2 che ha accesso dalla strada comunale di Cal Masante.

Tali norme prevalgono sulle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo approvato con delibera C.C. n.61 del 25/06/2003¹⁴⁸

¹⁴³ Modifica ex deliberazione G.P.776/96, Capo F, pt.6, lett. a.

¹⁴⁴ Zona C1 stralciata ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F, pt. 6, lett. c)

¹⁴⁵ Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 25.06.2003

¹⁴⁶ variante parziale al PRG approvata con del. C.C. n. 43 del 26.05.2011

¹⁴⁷ variante parziale al PRG approvata con del. C.C. n. 43 del 26.05.2011

¹⁴⁸ Variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n. 41 del 26.04.2005

Le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

- per parcheggi pubblici mq. 3.175
- per parco pubblico mq. 12.500¹⁴⁹

Nella porzione di comparto che accede dalla strada di Cal Biancone Il mutamento di destinazione d'uso da artigianale a direzionale e commerciale della residua quota di S.U.L. a destinazione produttiva localizzata al piano terra, è subordinato al reperimento di standard per parcheggio pubblico in aggiunta rispetto alle quantità sopra riportate. Le superfici aggiuntive per gli eventuali parcheggi, potranno essere reperite anche in aree private previo asservimento all'uso pubblico in occasione dei singoli permessi di costruire¹⁵⁰

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; tra queste dovrà necessariamente essere prevista la realizzazione della strada interna a valle dell'insediamento lineare, parallela alla SS Urbinate, e la sistemazione della relativa schermatura verde; le aree di parco pubblico dovranno essere necessariamente reperite come fascia alberata lungo il fronte del lotto prospiciente la SS Urbinate, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

Zona di nuova edificazione a destinazione produttiva (artigianale, commerciale)

D1¹⁵¹

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero settore perimetrato, che dovrà corrispondere ai seguenti elementi progettuali:

- destinazione d'uso ammessa: attività artigianali e attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio; la realizzazione di abitazioni di servizio è consentita nei limiti sotto indicati, e le destinazioni di tipo direzionale sono ammesse solo nella

¹⁴⁹ Modifica in accoglimento delle osservazioni n.109/246/309, del. 776/96 , Capo B.

¹⁵⁰ variante parziale al PRG approvata con del. C.C. n. 43 del 26.05.2011

¹⁵¹ variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n.107 del 10.11.2003

misura in cui sono direttamente connesse con lo svolgimento dell'attività produttiva principale.

- l'altezza di colmo dell'edificato (altezza massima maggiorata eventualmente per coperture a falde e andamento del terreno), dovrà in ogni suo punto essere inferiore al punto più basso della strada SP Urbinate, nel tratto antistante il lotto;

- l'accesso carrabile al lotto dovrà essere unico, ed avvenire da valle, senza creare nuovi accessi sulla SP Urbinate;

- superficie utile lorda mq 933
(l'unità produttiva minima dovrà essere di 400 mq di SUL, ed è ammesso un alloggio non superiore a mq 120 SUL per ogni unità produttiva realizzata)

- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

per parcheggi pubblici mq 498
per parco pubblico mq 498

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; le aree di parco pubblico dovranno preferibilmente essere reperite lungo il fosso esistente e lungo la strada comunale al fine di ricavare percorsi pedonali alberati, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

D2¹⁵²

Valgono tutte le indicazioni fornite per il settore D1; i dati dimensionali sono però i seguenti:

- superficie utile lorda mq 1.500
(l'unità produttiva minima dovrà essere di 400 mq di SUL, ed è ammesso un alloggio non superiore a mq 120 SUL per ogni unità produttiva realizzata)
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 800
per parco pubblico mq 800

¹⁵² Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.112 del 29.09.2004 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 16.04.2008

D3

Valgono tutte le indicazioni fornite per il settore D1, con le seguenti specificazioni:

- destinazione d'uso ammessa: attività commerciale all'ingrosso e al dettaglio e attività direzionali connesse; è esclusa la residenza.
- superficie utile lorda mq 2.250
(di cui non più di mq 850 per le attività direzionali)
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 1.500
per parco pubblico mq 3.000

Il Piano Particolareggiato¹⁵³ dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ;
in particolare l'accesso carrabile al lotto dovrà essere unico, in corrispondenza della viabilità indicata, con esclusione di qualsiasi accesso dalla SS Urbinate; la nuova struttura edificata dovrà essere arretrata dalla SS Urbinate almeno m. 35; le aree di parco pubblico dovranno essere necessariamente reperite come fascia alberata lungo il fronte del lotto prospiciente la SS Urbinate, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III / E - 2).

D4

Valgono tutte le indicazioni fornite per il comparto D1, con i seguenti

I dati dimensionali:

- superficie utile lorda mq 4.000
(l'unità produttiva minima dovrà essere di 400 mq di SUL, ed è ammesso un alloggio non superiore a mq 120 SUL per ogni unità produttiva realizzata)
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 2.000
per parco pubblico mq 3.000

¹⁵³ Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del. 25.06.2003

Il piano attuativo dovrà prevedere una fascia di rispetto lungo il corso del Torrente Apsa pari a 30 metri. Tale fascia dovrà essere adeguatamente sistemata a verde, in essa non potranno essere collocati gli standard di legge.¹⁵⁴

D5¹⁵⁵

Valgono tutte le indicazioni fornite per il settore D1; i dati dimensionali sono però i seguenti:

- superficie utile lorda mq 566
(l'unità produttiva minima dovrà essere di 400 mq di SUL, ed è ammesso un alloggio non superiore a mq 120 SUL per ogni unità produttiva realizzata)

- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

..... per parcheggi pubblici mq 302
..... per parco pubblico mq 302

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1

L'area è destinata ad attrezzature per la pubblica istruzione e l'attività sportiva. Nell'ambito di tali destinazione sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie agli usi consentiti, compresa la costruzione di nuovi impianti per la pratica sportiva, anche al coperto. questi non dovranno comunque altezze o ingombri tali da intercettare le visuali verso Urbino dalla SS 423 per Pesaro. ed andrà fatta in tal senso una specifica analisi di compatibilità paesistica.

Gli edifici privati ricadenti in tale zona, mantengono la destinazione attuale, ed è consentito un aumento una tantum del 20% delle relative SUL, purchè ciò non comporti aumenti delle altezze massime attuali.

Quantificazione complessiva aree di standard:

1. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato¹⁵⁶ :

- settore C2 mq 15.675

- settore D1 mq 1.600

- settore D2 mq 1.600
- settore D3 mq 4.500
- settore D4 mq 5.000

2. Nell'ambito delle zone di standards:

- zona F1 mq 35.500

¹⁵⁴ Modifica in approvazione delle controdeduzioni comunali del.G. P. 323/97, Capo F. pt. 6, lett. d).

¹⁵⁵ variante parziale al PRG, approvata con Del. C.C. n.107 del 10.11.2003

¹⁵⁶ Sono riportate solo le quote di standard delle zone C in cui queste sono espressamente citate.

Chel Brancone

Cosino Vlehi

B7

PT

Molino del sole

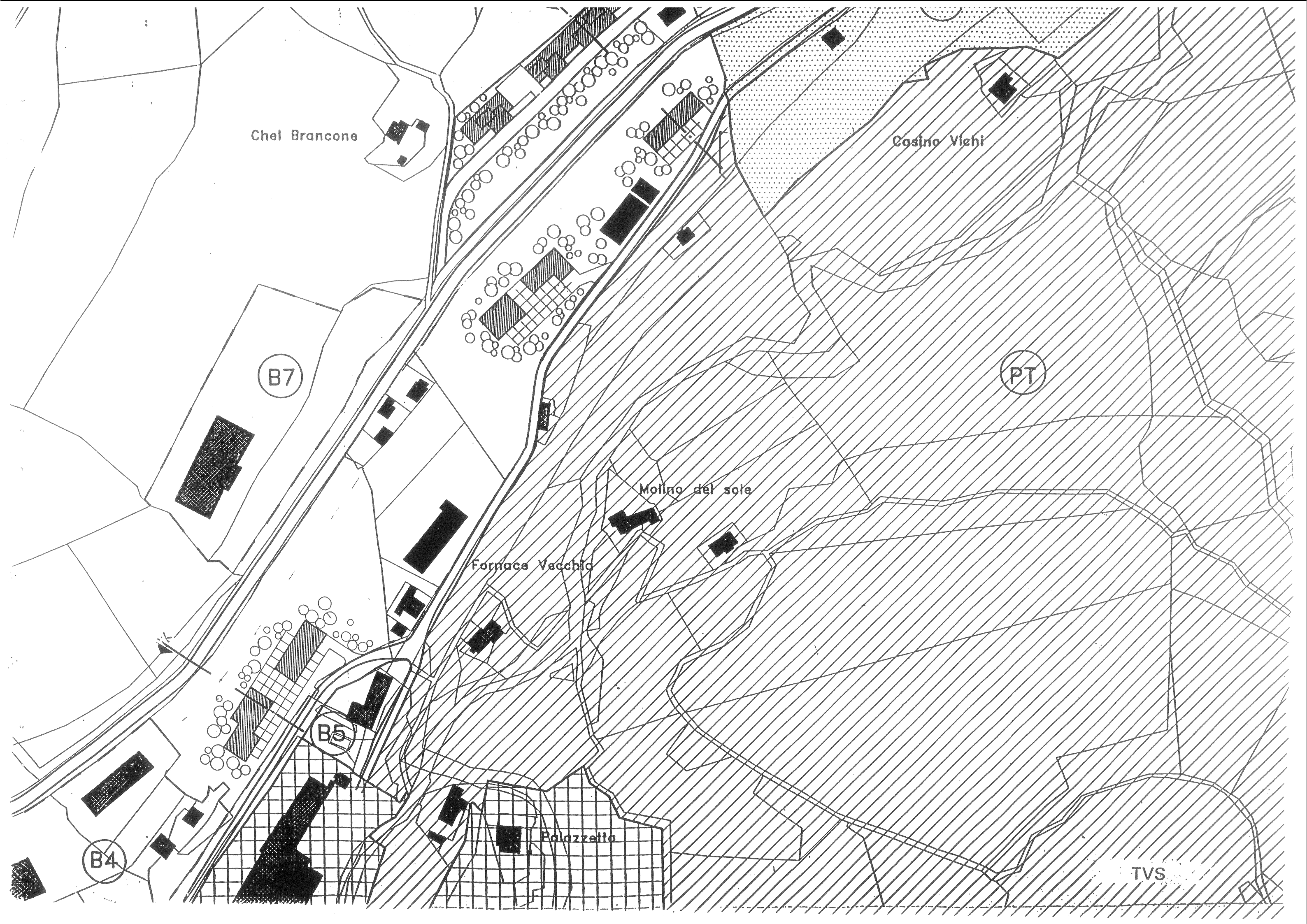
Fornace Vecchia

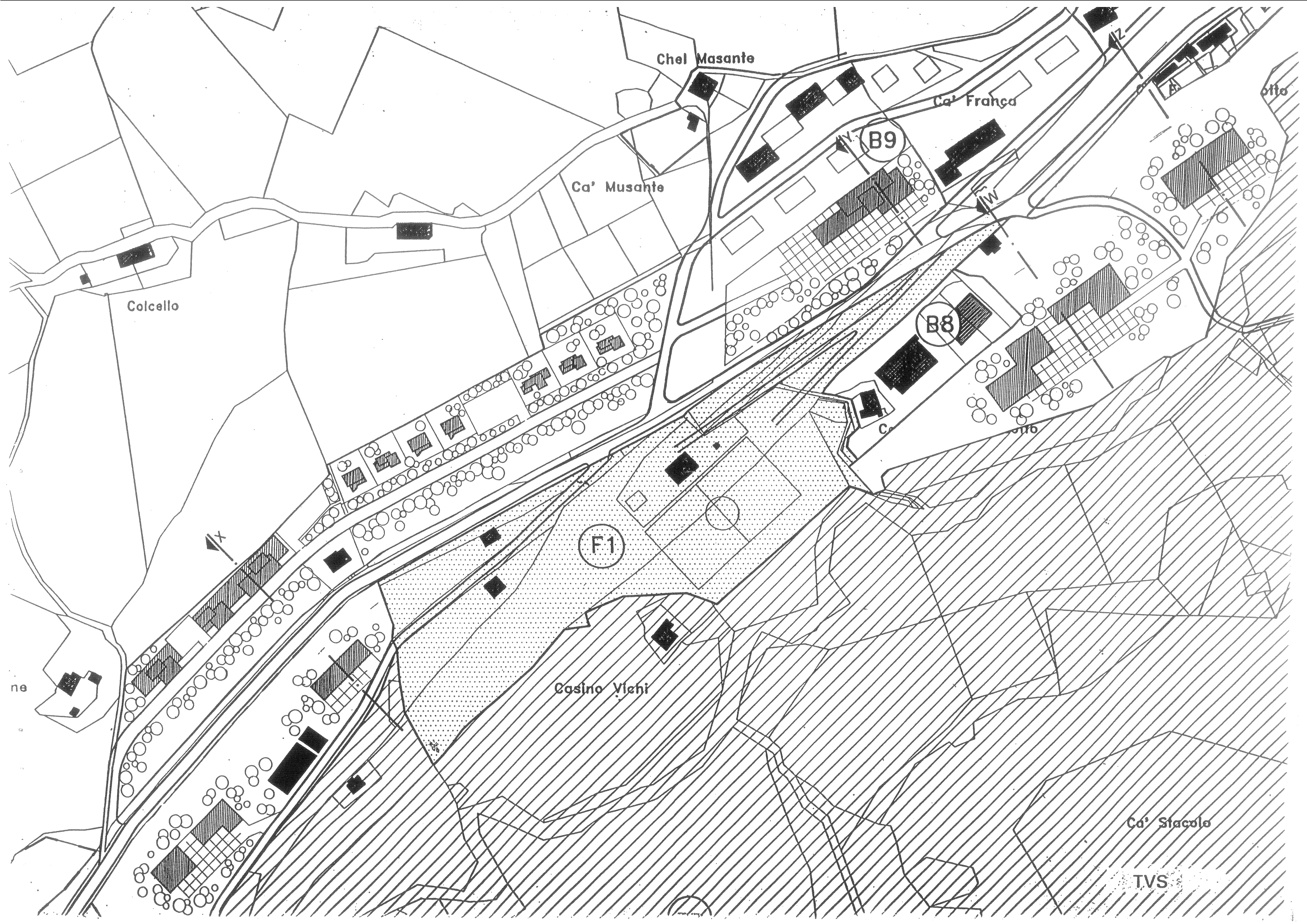
B5

B4

Palazzetta

TVS





Chel Masante

Ca' Franca

Ca' Musante

Colcello

B9

B8

F1

Casino Viehi

Ca' Stacolo

TVS



ne

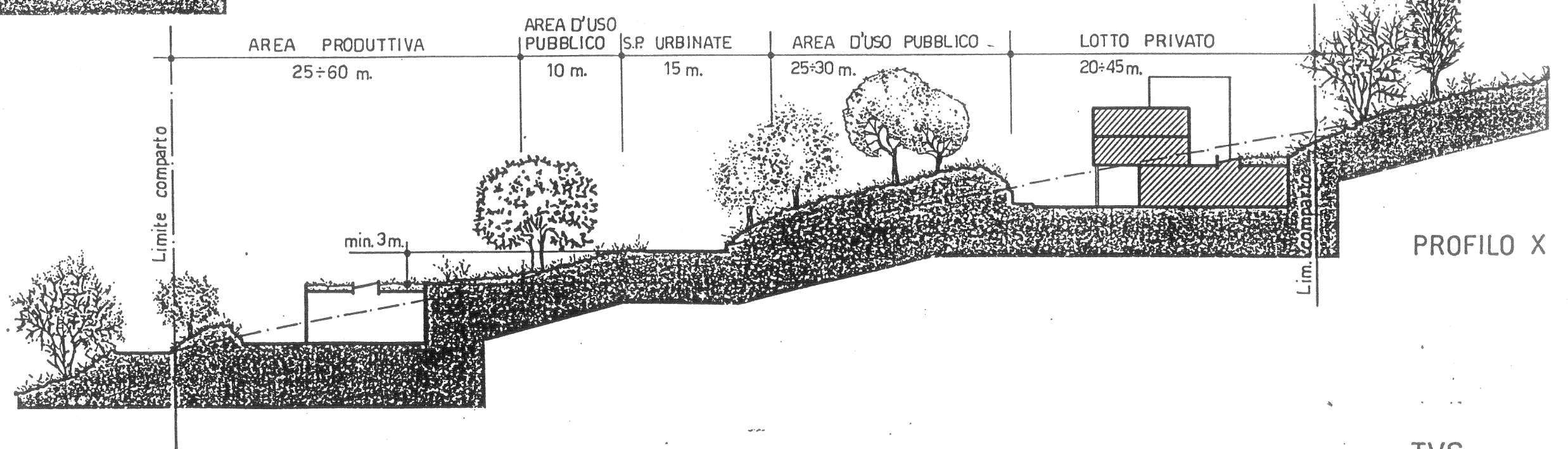
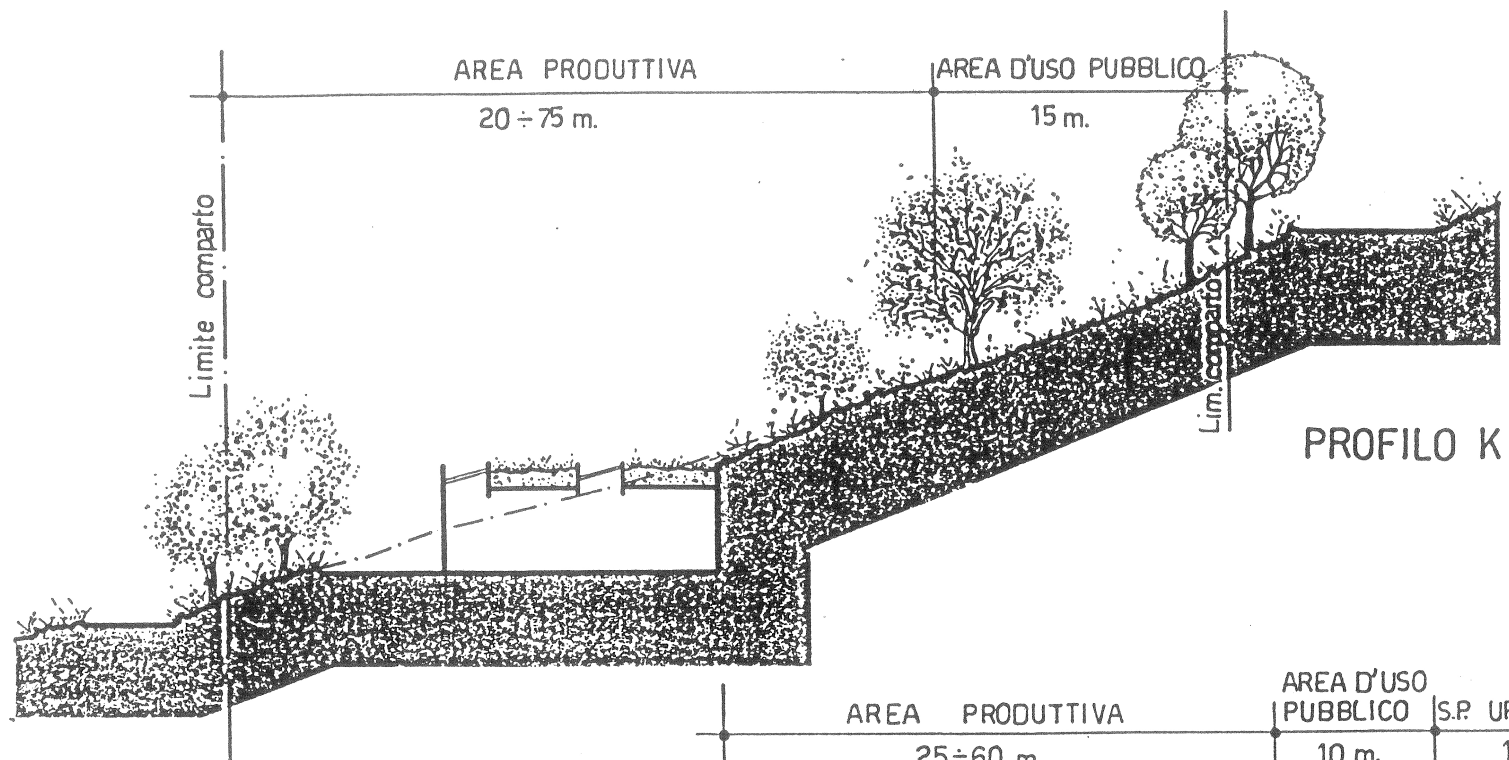
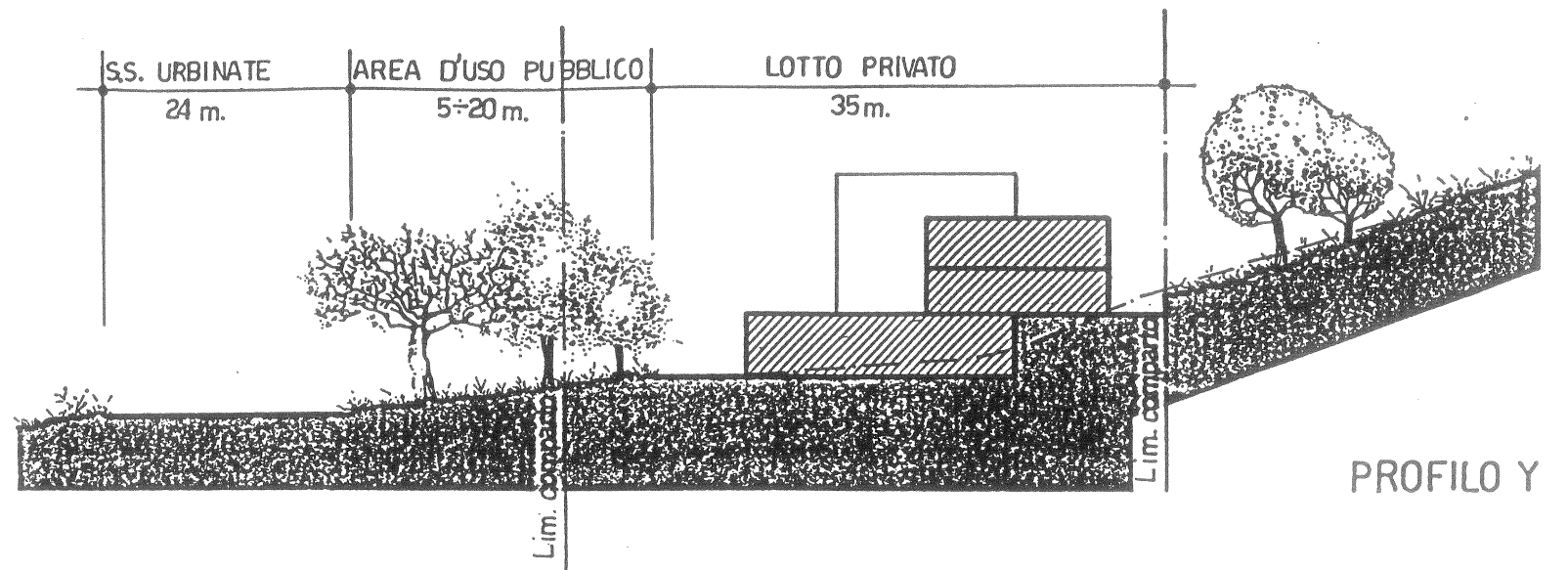


Tavola III/B.7 (Trasanni)

Zone Urbane di completamento.

B1

Non è ammesso alcun incremento di superficie utile lorda. Va mantenuta la destinazione commerciale.

B2-B4-B5-B6-B7-B8-B9- B11-B12-B13-B14- B16¹⁵⁷-B17¹⁵⁸-B18¹⁵⁹

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq.; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute, ed è anche possibile la ristrutturazione, a fini residenziali, dei volumi attualmente destinati alle attività produttive. Nella zona B2 è inoltre consentita la realizzazione di una Sul complessiva di mq. 2.086 in attuazione del progetto già approvata dall'A.C. con Concessione n.152 del 17/10/91¹⁶⁰

B10

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,8 mc./mq.; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute, ed è anche possibile la ristrutturazione, a fini residenziali, dei volumi attualmente destinati ad attività produttive.¹⁶¹

B3-B15

Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo; vale quanto in esso previsto.

B19

E' consentita la ristrutturazione, anche previa demolizione, degli edifici nel rispetto delle volumetrie esistenti.

Le destinazioni ammesse sono di carattere ricreativo e commerciale al piano strada e turistico-ricettivo ai piani superiori, è esclusa la residenza. L'intervento di ristrutturazione è subordinato alla dimostrazione del rispetto della L. 122/89 per quanto attiene alla dotazione di autorimesse private, nell'ambito del lotto; dovranno inoltre essere garantiti spazi pubblici di

parcheggio, anche in aree limitrofe, secondo gli standard di Legge.¹⁶²

B20

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc./mq..

I nuovi volumi dovranno essere costituiti da un solo piano fuori terra a monte, con altezza massima di ml. 6,50 a valle.¹⁶³

B21

Si tratta di lotto urbanizzato a destinazione artigianale; è consentito un ampliamento fino al 50% dell'esistente come già previsto dal previgente P.R.G. con la prescrizione di edificare senza modificare le attuali distanze dal corso d'acqua limitrofo.¹⁶⁴

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1

E' richiesta la preventiva approvazione di un strumento attuativo di iniziativa pubblica¹⁶⁵; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero raggiungere tale unitarietà coordinandosi con altri, di differente natura giuridica (ad esempio P.P. / PEEP). Il Piano Attuativo dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta; in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA,
- in sede di redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione, uno stock residenziale pari all'intera capacità insediativa della zona.
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq 6.750

- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 1.000
per parco pubblico mq 5.500

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; tra queste dovrà necessariamente essere prevista la realizzazione della piazza centrale con sottostante parcheggio interrato; la realizzazione dei parcheggi privati dovrà comunque garantire il carattere pedonale e a verde condominiale delle aree d'uso pubblico indicate nei profili.

L'edificazione della zona è condizionata agli approfondimenti geologici-geotecnici richiesti nelle valutazioni dell'Ufficio del Suolo contenute nel parere dell'Ufficio Urbanistica allegato alla presente deliberazione .

Si consiglia di non realizzare sbancamenti consistenti e comunque, in fase di piano attuativo, è opportuno verificare la stabilità, riferita sia allo stato attuale che allo stato di progetto.¹⁶⁶

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1

L'area è destinata a parco pubblico,inedificabile. Dovrà essere piantumata , sistemata ed attrezzata in modo adeguato.

F2

L'area è destinata a parco pubblico, ad attività e strutture per l'istruzione, ricreative, sociali e per lo sport.

F3

L'area è destinata a parco pubblico,inedificabile.

F4¹⁶⁷

[Area destinata alla realizzazione di un complesso per la formazione professionale nel campo dell'artigianato artistico, comprendente una scuola collegata a laboratori. L'area è disciplinata da apposito Piano Particolareggiato approvato con prescrizioni con Del. C.C. n. 87 del 11.09.2003.](#)

[Non costituiscono variante al PRG quelle varianti al Piano Particolareggiato che non modifichino il perimetro. Il](#)

¹⁶⁶ Prescrizione ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F. pt. 7, lett. a).

¹⁶⁷ Variante al PRG approvata con del. C.C. n.87 del 11.09.2003

¹⁵⁷ Modifica in accoglimento delle osservazioni n.94-243 , del. 776/96 , Capo B.

¹⁵⁸ Modifica in accoglimento della osservazione n.241, del. 776/96 , Capo B

¹⁵⁹ Modifica in accoglimento della osservazione n.005FT , del. 776/96 , Capo B

¹⁶⁰ Modifica in accoglimento delle osservazioni n.28-004FT , del. 776/96 , Capo B.

¹⁶¹ Modifica in accoglimento della osservazione n.134 , del. 776/96 , Capo B.

¹⁶² Modifica in accoglimento della osservazione n.344, del. 776/96 , Capo B.

¹⁶³ Modifica in accoglimento della osservazione n.101 , del. 776/96 , Capo B.

¹⁶⁴ Modifica in accoglimento della osservazione n.82 , del. 776/96 , Capo B.

¹⁶⁵ [Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16.11.2000](#)

dimensionamento globale, le altezze massime, e non determinino una diminuzione delle dotazioni di aree per standards pubblici. Costituiscono altresì variante al P.R.G. le modifiche delle destinazioni d'uso anche parziali.

Quantificazione complessiva aree di standards:

1. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato :

- settore C1 mq 6.500

2. Nell'ambito delle zone di standards:

- zona F1 mq 3.950

- zona F2 mq 15.950

- zona F3 mq 9.350

Ca'Brache di sopra

Dagnarella

Ca'Brache di sotto

B13

B14

F3

B15

B 2

B10

io di sotto

Trasanni



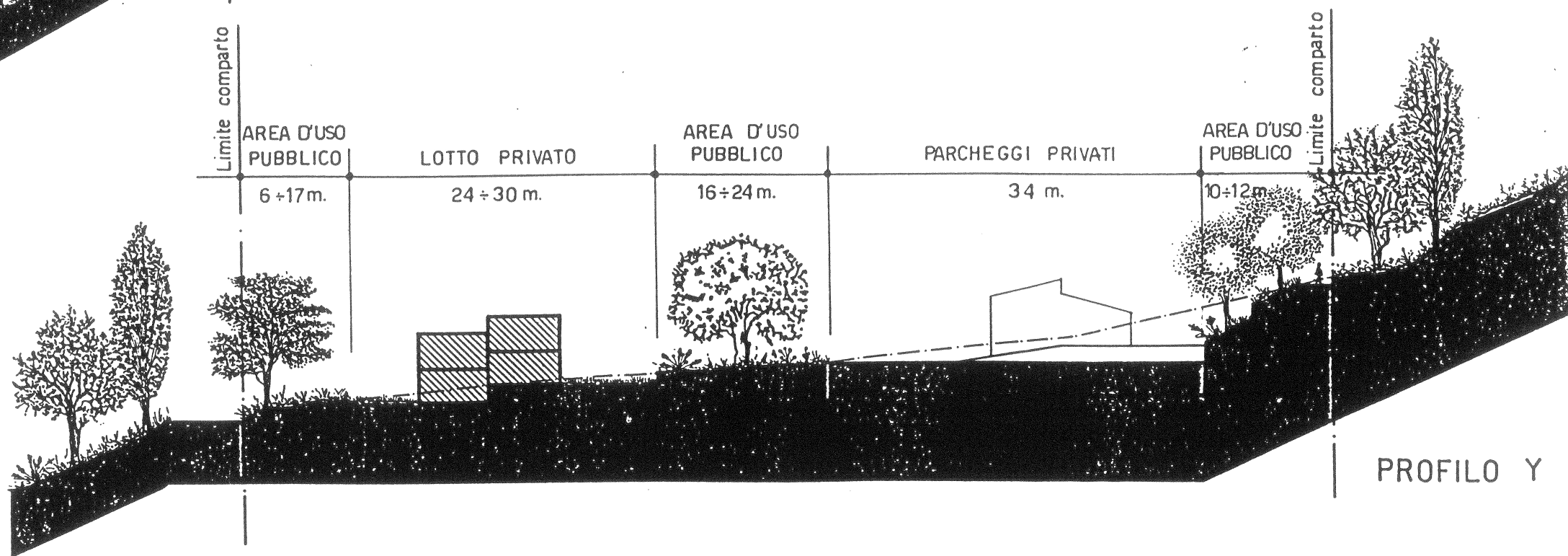
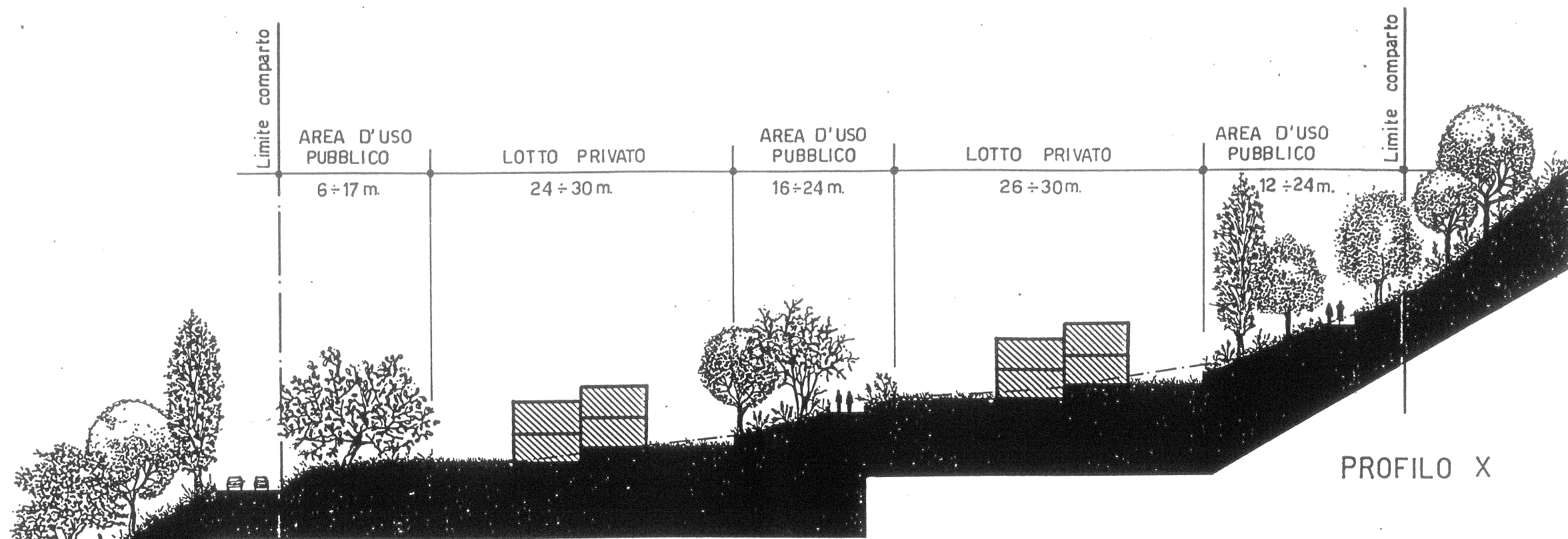


Tavola III/B.8 (Canavaccio)

Zone Urbane di completamento.

B1-B10-B11-B12-B14-B15-B16¹⁶⁸-B19-B21-B22-B25-B40¹⁶⁹

(.....)¹⁷⁰

B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B13-B17-B18-B20-B24-B26-B27-B29-B31-B32-B33-B35-B36¹⁷¹- B 37¹⁷²- B39¹⁷³-B50¹⁷⁴

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, *che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,8 mc/mq.*¹⁷⁵ Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore. *In particolare per la zona B37, l'edificazione dovrà salvaguardare la possibilità di realizzazione di un marciapiede alberato lungo la strada nazionale come previsto negli elaborati serie IV/F.*¹⁷⁶

B41-B42- B44- B45 – B46 –B47 – B48 – B49¹⁷⁷

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,8 mc/mq. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti

¹⁶⁸ variante parziale al PRG approvata con Del. G.P. n. 73 del 08/05/2000

¹⁶⁹ Modifica in sede di approvazione del. G.P.323/97, Capo F, lett.a).

¹⁷⁰ Specifiche stralciate e zone B1-B10... uniformate alle zone B2-B3-etc. in accoglimento del punto 10 della osservazione n.396 ,del.G.P. 776/96, Capo B.

¹⁷¹ variante parziale al PRG approvata con Del. G.P. n. 73 del 08/05/2000

¹⁷² Modifica in accoglimento della osservazione n.274, del.G.P. 776/96, Capo B.

¹⁷³ Modifica in sede di approvazione del. G.P.323/97, Capo F, lett.a).

¹⁷⁴ variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n. 130 del 21/12/2007

¹⁷⁵ Modifica ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F, pt. 8, lett.a)

¹⁷⁶ Modifica in accoglimento della osservazione n.274 , del.G.P. 776/96, Capo B.

¹⁷⁷ variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n. 102 del 07/11/2005

oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore. In particolare per la zona B37, l'edificazione dovrà salvaguardare la possibilità di realizzazione di un marciapiede alberato lungo la strada nazionale come previsto negli elaborati serie IV/F. Inoltre dovrà essere predisposto un puntuale progetto del verde volto a garantire una adeguata mitigazione con le aree contermini ed in particolare con quelle residenziali. La realizzazione di quanto previsto dal progetto del verde sarà pregiudiziale ai fini del rilascio del certificato di agibilità. Relativamente alla realizzazione dei nuovi edifici, per gli intonaci esterni si dovranno utilizzare materiali che abbiano una finitura superficiale con colori delle terre e delle pietre naturali escludendo quindi il bianco e i colori freddi in genere

B23

E' un lotto urbanizzato soggetto a intervento di ristrutturazione urbanistica, con preventiva approvazione di un Piano Attuativo¹⁷⁸ esteso all'intero settore perimetrato, che potrà essere anche di iniziativa privata. Il piano potrà prevedere il raggiungimento dell'indice territoriale di 1,8 mc/mq, con altezze massime non superiori ai 10,50 metri e destinazione dei fabbricati di tipo residenziale. I necessari standards pubblici (parcheggi, parco) dovranno garantire la realizzazione del sistema dei collegamenti pubblici longitudinale e trasversale al lotto, con la realizzazione del previsto collegamento tra la zona pubblica F a monte e la strada statale, e di quello, parallelo a quest'ultima, tra le due vie perimetrali; il tutto secondo quanto indicato nel Progetto Guida (documenti della serie IV / F).

B28-B30

Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piani attuativi; vale quanto in essi previsto.

B34

E' prevista la ristrutturazione urbanistica del comparto, ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero lotto perimetrato, con formazione del comparto. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base del Progetto Guida (documenti della serie IV / F) ; in particolare :

¹⁷⁸ Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 08.06.2000

• le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda;

• la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA,

• i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq 10.000

• le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 2.000
per parco pubblico mq 7.500

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; tra queste dovrà necessariamente essere realizzato il viale alberato sul fronte del settore, parallelo alla strada statale.

Fino all'adozione del Piano Attuativo relativo, l'esistente struttura produttiva potrà ampliarsi, sulla base di quanto consentito dallo strumento urbanistico in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme.

B 38

E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazioni d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario(commerciale, direzionale).

E' consentito l'aumento "una tantum" fino al 20% in termini di SUL, nonché l'incremento volumetrico eventualmente necessario per l'adeguamento tecnologico degli impianti. In ogni caso, gli incrementi ammissibili dovranno essere realizzati in modo che la distanza dal corso d'acqua del nuovo edificato sia in ogni suo punto superiore o uguale a quella attuale. Le pertinenze che resteranno libere dall'edificazione dovranno essere sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III/E - 2)¹⁷⁹

B43¹⁸⁰

E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto

¹⁷⁹ Modifica in accoglimento della osservazione n.259 , del. G.P. //6/96, Capo B.

¹⁸⁰ variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n. 102 del 07/11/2005

modifiche alle attuali destinazioni d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale).

E' consentito il raggiungimento dell'indice di copertura pari al 50% della superficie fondiaria, ed inoltre gli interventi che si rendano eventualmente necessari per l'adeguamento tecnologico degli impianti.

Il rilascio di concessioni edilizie per interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, è subordinata all'approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistemazione a verde, con effetti di schermatura, delle pertinenze scoperte volto a garantire una adeguata mitigazione con le aree contermini ed in particolare con quelle residenziali. La realizzazione di quanto previsto dal progetto del verde sarà pregiudiziale ai fini del rilascio del certificato di agibilità. Relativamente alla realizzazione dei nuovi edifici, sia per gli eventuali intonaci esterni che per le coperture degli edifici con destinazione produttiva si dovranno utilizzare materiali che abbiano una finitura superficiale con colori delle terre e delle pietre naturali escludendo quindi il bianco e i colori freddi in genere

B51

Per il nucleo di San Marino di Urbino, nel Parco delle Cesane, le aree già perimetrare di completamento e/o ristrutturazione nei precedenti strumenti urbanistici sono considerate "Zone B" di completamento; in esse è ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1 mc/mq, oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, e comunque non superiore all'indice fondiario 1,2 mc/mq¹⁸¹, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall'art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento è consentito nel rispetto di una altezza massima di m. 7,00 e non dovrà comportare riduzioni delle distanze dei fronti dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute, ed è

¹⁸¹ Modifica con prescrizione in accoglimento pt. 11, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c. e deliberazione Giunta Provinciale n° 323/97, Capo B, pt. c

anche possibile la ristrutturazione dei volumi attualmente destinati alle attività produttive, a fini residenziali.

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1-C2-C3-C4-C5

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo che può essere anche di iniziativa privata (Piano di lottizzazione): I dati quantitativi di riferimento sono i seguenti:

comparti:	C1 ¹⁸²	C2	C3 ¹⁸³	C4	C5 ¹⁸⁴
sup.utile	mq:2400	1800	3500	4500	3000
lorda:					
sup.standard	mq: 250	250	400	500	400
per					
parcheggi:					
sup.standard	mq:1800	1500	2600	3300	2300
per verde					
pubblico:					

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; tra queste, la realizzazione dei tratti di strada fronteggianti i lotti; le aree di parco pubblico dovranno essere necessariamente reperite come fascia alberata lungo il fronte del lotto prospiciente gli spazi pubblici, adeguatamente sistemate a verde.

C6

E' richiesta la preventiva approvazione di un strumento attuativo di iniziativa pubblica; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero raggiungere tale unitarietà coordinandosi con altri, di differente natura giuridica (ad esempio P.P. / PEEP). Il Piano Attuativo dovrà essere redatto sulla base del Progetto Guida (documenti della serie IV / F) proposto; in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda;

¹⁸² Piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30.05.2003

¹⁸³ Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 10.07.2006

¹⁸⁴ Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 26.09.2002 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 07.08.2006 e n. 3 del 15.02.2008

- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA,
- in sede di redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione, uno stock residenziale pari al 50% della capacità insediativa della zona.
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq 20.000
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 2.000
per parco pubblico mq 15.000

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; tra queste dovrà necessariamente essere previsto il sovrappasso pedonale e ciclabile della ferrovia e della Fano-Grosseto, e la realizzazione del viale alberato lungo il fronte del comparto antistante la strada statale.

C8 – F6¹⁸⁵

È richiesta la preventiva predisposizione ed approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata.

In modo specifico, per l'area limitrofa alla strada vicinale Calmagnano, zona F6, è prevista la possibilità di edificare fino a 600 mq. di SUL, mentre per la restante parte adiacente all'ex area ferroviaria, zona C8, sarà possibile realizzare 2.500 mq di SUL.

Per quanto riguarda la zona F6, il progetto di riqualificazione dell'area dell'ex cava potrà comportare la realizzazione di modeste volumetrie secondo i seguenti parametri: S.T. 24.644 mq., S.U.L. complessiva prevista per la nuova zona C fino a 600 mq. altezza massima 4,50 m.

La funzione prevista per l'area dell'ex cava è impianti sportivi e ricreativi privati prevalentemente all'aperto. L'area dovrà essere adeguatamente schermata con sistemazioni a verde e rimodellamenti del suolo evitando nuovi terrazzamenti in modo da ripristinare la continuità visiva con il paesaggio circostante. A tal fine le sistemazioni a verde dovranno prevedere la piantumazione di alberature e arbusti

¹⁸⁵ variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n. 102 del 07/11/2005

di essenze autoctone e il più possibile autosufficienti. In particolare, lungo il margine dell'area le nuove essenze dovranno "rafforzare" la fascia esistente di vegetazione.

Gli interventi sul verde dovranno comportare necessariamente la conservazione e il recupero delle alberature esistenti e della fascia di arbusti e cespugli a Clematide.

Inoltre dovrà essere predisposto un puntuale progetto del verde volto a garantire una adeguata mitigazione con le aree contermini ed in particolare con quelle residenziali. La realizzazione di quanto previsto dal progetto del verde sarà pregiudiziale ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

Per quanto riguarda le quantità minime di aree da destinare a standards pubblici, dovranno essere realizzati 1.660 mq da destinare a parcheggi pubblici e comunque in misura non inferiore ad almeno 55 posti auto pari ad un'affluenza massima di 200 spettatori. Tali standards rimarranno a carico degli operatori privati sia per quanto riguarda la realizzazione che per quanto riguarda la gestione.

Per quanto riguarda la zona C8, il progetto dell'area adiacente all'ex area ferrovia comporterà la realizzazione di volumetrie secondo i seguenti parametri: S.T. 9.244 mq., S.U.L. complessiva prevista per la nuova zona C fino a 2.500 mq., altezza massima 10 metri.

L'area è destinata alla realizzazione di un albergo.

Per quanto riguarda le quantità minime di aree da destinare a standards pubblici, dovranno essere realizzati 1.000 mq da destinare a parcheggi pubblici e comunque in misura non inferiore ad almeno 40 posti auto pari ad un'affluenza massima di utenti relativi a 80 posti letto. Tali standards rimarranno a carico degli operatori privati sia per quanto riguarda la realizzazione che per quanto riguarda la gestione. La dotazione di posti auto privati oltre a rispettare la L. 122/89, dovrà essere dimensionata sullo standard funzionale di un posto auto ogni due posti letto;

Il piano dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale lungo la strada di Calmagnano, che connetta la zona ricettiva (zona C8) con la zona destinata ad attrezzature sportive – ricreative (zona F6). Tale percorso dovrà passare in adiacenza dei mappali 81 e 248 del foglio 229 ed avere, almeno in tale tratto, una larghezza di 2 metri. I costi di realizzazione del percorso saranno posti a carico degli operatori della zona C8.

Il tratto stradale di via Cal Magnano dovrà essere sistemato mediante asfaltatura e dotato di tutte le infrastrutture necessarie (illuminazione, raccolta e convogliamento acque meteoriche ecc.). Compatibilmente con l'orografia del luogo,

dovrà avere una sezione stradale di almeno sei metri. I costi di sistemazione viaria saranno a carico degli operatori della zona D4 e C8 proporzionalmente alla S.U.L. edificabile.

Il Piano dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

In sede di progettazione andranno eseguite approfondite verifiche di stabilità di dettaglio, su un idoneo numero di sezioni del versante interessato, previa esecuzione di dettagliate indagini geologiche e geotecniche, mediante sondaggi e carotaggio continuo e prove in situ e di laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati. In fase di progettazione del Piano Attuativo si dovrà posizionare l'edificato solamente nelle porzioni di comparto pianeggianti; dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dall'art. 96 lett. F del R.D. n. 523/1904 a salvaguardia dei corsi d'acqua che ricadono all'interno o siano limitrofe alle aree di previsione urbanistica. In tutta l'area di Piano si dovrà realizzare un efficiente sistema di raccolta, canalizzazione e allontanamento delle acque superficiali e sotterranee, al fine di evitare ruscellamenti, ristagni ed interferenze delle stesse con i terreni fondali. In ogni caso gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II del Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 11.03.1988.

Zone di nuova edificazione a destinazione produttiva (artigianale, industriale)

D1

Vale lo strumento urbanistico vigente (PIP)¹⁸⁶, al quale potranno essere apportate le varianti che non incidono sulle destinazioni d'uso e sul dimensionamento complessivo; i documenti del Progetto Guida, a questo proposito, indicano soluzioni per minimizzare l'impatto ambientale. Dovranno comunque risultare soddisfatte le seguenti condizioni:

- l'area centrale del comparto (tra la ferrovia ed il Metauro e tra la Biacchina e Cal Bisciara) è da considerarsi di

¹⁸⁶ Piano per Insediamenti Produttivi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 20.03.1990 e n. 208 del 31.10.1990 variato con deliberazioni del consiglio comunale n. 30 del 16.02.1996, n. 93 del 28.06.1996, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 314 del 08.09.1998 (variante PRG), successivamente variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23.03.1999.

riserva, nel senso che le strutture previste saranno realizzate solo in caso di effettiva necessità e comunque solo dopo che saranno stati completati tutti gli altri lotti;

- le strutture previste dovranno essere realizzate in modo da mantenere un distacco minimo di 60 metri dall'argine del fiume (.....) e con soluzioni che consentano di contenere l'impatto visivo.¹⁸⁷
- nell'ambito delle opere di urbanizzazione, dovranno essere realizzate adeguate fasce di filtro lungo la strada, la ferrovia ed il confine meridionale dell'area (verso Metauro), con messa a dimora di piante di essenza autoctona.

Nell'area ricadono zone classificate inondabili perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23.¹⁸⁸

D2

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica¹⁸⁹ esteso all'intero settore perimetrato, che dovrà corrispondere ai seguenti elementi progettuali:

- destinazione d'uso ammessa: attività artigianali e attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio. Destinazioni di carattere direzionale sono ammesse solo nella misura in cui sono direttamente connesse con lo svolgimento dell'attività produttiva principale.
- l'accesso carrabile al lotto dovrà avvenire con unico accesso alla SS di Bocca Trabaria;
- superficie utile lorda mq 4000¹⁹⁰
(l'unità produttiva minima dovrà essere di 400 mq di SUL, ed è ammesso un alloggio non superiore a mq 120 SUL per ogni unità produttiva realizzata)

¹⁸⁷ Modifica in accoglimento del punto 3 della osservazione n.3 (Ufficio Urbanistica) del. 776/96, Capo B, pt.2,lett.a).

¹⁸⁸ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

¹⁸⁹ Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 12.04.2010

¹⁹⁰ Modifica in accoglimento del punto 10 della osservazione n.396, del G.P. 776/96, Capo B.

- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

per parcheggi pubblici	mq 1.200
per parco pubblico	mq 1.200

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; le aree di parco pubblico dovranno essere necessariamente reperite come fascia alberata lungo il fronte del lotto prospiciente la SS di Bocca Trabaria, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

D3

Valgono in questo caso quanto indicato per la precedente area D2, con le seguenti specificazioni:

- lo strumento attuativo¹⁹¹ potrà essere anche di iniziativa privata¹⁹²
- destinazione d'uso ammessa: attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio. Destinazioni di carattere direzionale sono ammesse solo nella misura in cui sono direttamente connesse con lo svolgimento dell'attività produttiva principale fino ad un massimo del 15%¹⁹³; la residenza non è consentita;
- superficie utile lorda mq 3.500
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

per parcheggi pubblici	mq 3.000
per parco pubblico	mq 2.500

D4¹⁹⁴

È richiesta la preventiva predisposizione ed approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata. Le destinazioni specialistiche dell'area sono artigianale e industriale. Il progetto di riqualificazione dell'ex cava potrà comportare la realizzazione di modeste volumetrie secondo i seguenti parametri: S.T. 35.056 mq., S.U.L. complessiva prevista per la nuova zona D fino a 2800 mq. Tali costruzioni dovranno

¹⁹¹ Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.104 del 28.09.2000, variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 09.02.2006

¹⁹² Modifica in accoglimento del punto 10 della osservazione n.396, del.G.P. 776/96, Capo B.

¹⁹³ Modifica in accoglimento del punto 10 della osservazione n.396, del.G.P. 776/96, Capo B.

¹⁹⁴ variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n. 102 del 07/11/2005

essere localizzate nella parte più bassa ed accessibile dell'area al fine di limitarne la vista alle sole coperture dalla strada contigua che conduce a S. Stefano di Gaifa. L'area dovrà essere adeguatamente schermate con sistemazioni a verde e rimodellamenti del suolo evitando terrazzamenti in modo da ripristinare la continuità visiva con il paesaggio circostante. A tal fine le sistemazioni a verde dovranno prevedere la piantumazione di alberature e arbusti di essenze autoctone e il più possibile autosufficienti. In particolare, lungo il margine del fosso, le nuove essenze dovranno "rafforzare" la fascia esistente di vegetazione igrofila. Gli interventi sul verde dovranno comportare necessariamente la conservazione e il recupero delle alberature esistenti e della fascia ripariale. Sono consentiti interventi di contenimento delle specie infestanti presenti. Inoltre dovrà essere predisposto un puntuale progetto del verde volto a garantire una adeguata mitigazione con le aree contermini ed in particolare con quelle residenziali. La realizzazione di quanto previsto dal progetto del verde sarà pregiudiziale ai fini del rilascio del certificato di agibilità. Relativamente alla realizzazione dei nuovi edifici, sia per gli eventuali intonaci esterni che per le coperture degli edifici con destinazione produttiva si dovranno utilizzare materiali che abbiano una finitura superficiale con colori delle terre e delle pietre naturali escludendo quindi il bianco e i colori freddi in genere

Poiché la localizzazione delle nuove funzioni comporterà la presenza di mezzi per il trasporto dei materiali, è necessario prevedere la sistemazione adeguata della strada di accesso all'area al fine di migliorare le condizioni di accessibilità. Tale intervento potrà essere realizzato compatibilmente con la presenza di edifici esistenti lungo la strada statale 73 bis. Il tratto stradale di via Cal Magnano dovrà essere sistemato mediante asfaltatura e dotato di tutte le infrastrutture necessarie (illuminazione, raccolta e convogliamento acque meteoriche ecc.). Compatibilmente con l'orografia del luogo, dovrà avere una sezione stradale di almeno sei metri. I costi di sistemazione viaria saranno a carico degli operatori della zona D4 e C8 proporzionalmente alla S.U.L. edificabile. Il Piano dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

Per quanto riguarda le quantità minime di aree da destinare a standards urbanistici, vanno previsti idonei spazi così come stabilito dal D.I. 1444/68 art.5. Le aree a standard dovranno essere prevalentemente localizzate lungo la strada per S. Stefano di Gaifa e asservite all'uso pubblico. Le aree sottoposte a tutela integrale ricadenti nell'area d'intervento

non potranno essere utilizzate per il calcolo degli standard urbanistici se non aggiuntivi rispetto a quelli previsti dalle normative vigenti e comunque potranno esservi realizzati solo interventi conformi alla tutela integrale.

In sede di progettazione andranno eseguite: approfondite verifiche di stabilità di dettaglio, su un idoneo numero di sezioni del versante interessato, previa esecuzione di dettagliate indagini geologiche e geotecniche, mediante sondaggi a carotaggio continuo e prove in situ e di laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati; verifiche idrauliche con tempi di ritorno di 200 anni eseguite nelle sezioni più critiche del torrente della Pieve per la determinazione dell'eventuale area esondabile. In fase di progettazione del Piano Attuativo si dovrà posizionare l'edificio solamente nelle porzioni di comparto pianeggianti; dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dall'art. 96 lett. F del R.D. n. 523/1904 a salvaguardia dei corsi d'acqua che ricadono all'interno o siano limitrofe alle aree di previsione urbanistica; in tutta l'area di Piano si dovrà realizzare un efficiente sistema di raccolta, canalizzazione e allontanamento delle acque superficiali e sotterranee al fine di evitare ruscellamenti, ristagni ed interferenze delle stesse con i terreni fondali. In ogni caso gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II del Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 11.03.1988. Nel corso degli interventi dovrà essere nominato un responsabile esperto in beni storico-culturali al fine di verificare la reale esistenza di aree di interesse archeologico.

Zona D5¹⁹⁵

È richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata¹⁹⁶ esteso all'intero settore con le seguenti destinazioni d'uso:

- struttura ricettiva e mensa superficie utile lorda mq. 1.400
 - area autoparco (parcheggio all'aperto, autolavaggio, distributore carburanti, ecc.) superficie fondiaria 3000 mq.
 - servizi per l'autotrasporto (piccoli servizi commerciali, autofficina) Sul 400 mq
- Le quantità minime da prevedere come aree di standard all'interno dell'area sono le seguenti:

¹⁹⁵ variante parziale al prg. approvata con Del. C.C. n.69 del 29/05/2006

¹⁹⁶ Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 29.09.2009

- parcheggi aperti al pubblico per destinazione ricettiva: un posto auto ogni due posti letto
- parcheggi aperti al pubblico per destinazione attività di ristorazione: 80% della S.U.L.
- parcheggi aperti al pubblico per destinazione commerciale: 80% della S.U.L.
- parcheggi privati come da legge 122/89 (1/10 del volume.)

In relazione alla particolare situazione infrastrutturale della zona (tracciato fano-Grosseto, zona produttiva P.I.P.), dovrà essere garantita una idonea accessibilità carrabile alle aree oggetto di piano particolareggiato. Il piano dovrà prevedere lo studio e la realizzazione di uno svincolo completo tra la strada comunale e la strada statale 73 bis anche mediante soluzioni a rotatoria.

Le soluzioni viarie e gli accessi carrabili alle aree oggetto di piano Particolareggiato dovranno essere coerenti con lo schema progettuale già esaminato favorevolmente dal Servizio 3.5 della provincia di Pesaro Urbino con prot. n. 50593 del 15 luglio 2004.

Ognuna delle due zone D5 potrà avere un unico accesso dalla viabilità pubblica salvo il caso di precise disposizioni normative riguardanti le attività da insediare.

Il piano particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

Nell'ambito della Convenzione obbligatoria allegata al Piano Particolareggiato dovrà essere precisato che i proprietari assumeranno l'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione necessarie e il vincolo a non frazionare l'unità alberghiera da realizzare.

Gli spazi scoperti (aree verdi e parcheggi) dovranno essere oggetto di uno specifico progetto in scala almeno 1:200 che specifichi:

- le principali caratteristiche dell'opera (disposizione dei singoli alberi o gruppi di alberi, evidenziando l'ingombro a maturità, dei gruppi di arbusti, dei percorsi pedonali e carrabili, degli impianti (irrigazione, drenaggi, illuminazione, arredo ecc.), nonché viabilità, passi carrai e utenze (aeree e sotterranee)
- studi ed indagini sullo stato di fatto (descrizione dello stato di fatto con relativa planimetria e documentazione fotografica)
- relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché una descrizione dettagliata delle caratteristiche di tutti i materiali prescelti, degli aspetti tecnico agronomici e dell'inserimento paesaggistico ed ambientale.

Le aree per parcheggi pubblici dovranno essere progettate realizzando delle superfici semipermeabili, mediante l'uso di materiali grigliati e inerbiti. Le aree per l'autoparco potranno essere progettate mediante superfici impermeabili.

Le aree per parcheggi pubblici e autoparco dovranno essere dotate di alberature ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie. Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta. Dovrà essere garantita una superficie minima intorno al tronco pari a mq.3. Il fusto delle piante e la superficie libera dovranno essere adeguatamente protetti dal calpestio e dagli urti.

Tutte le eventuali scarpate, necessarie a realizzare gli interventi, dovranno essere adeguatamente inerbite e ricoperte di cespugli per almeno il 50% della loro superficie.

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1¹⁹⁷

L'area è destinata agli impianti sportivi e ad attrezzature per la pubblica istruzione. Sono previsti i seguenti interventi:

- la realizzazione di una palestra, di dimensioni regolamentari, al fianco dell'attuale campo di calcio. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi necessari per migliorare la funzionalità degli impianti esistenti, e per dotare loro di adeguati servizi;
- la realizzazione di una scuola materna nella parte nord-occidentale della zona e del tratto stradale incluso nella zona necessario all'accessibilità da via S. Maria Pomonte

F2-F3-F4

L'insieme di queste aree, destinate ad attrezzature per la pubblica istruzione, per la vita di relazione dei cittadini e per la realizzazione di un parco pubblico, costituiscono un insieme che garantisce la realizzazione di un connettivo verde e pedonale nell'ambito della frazione. In tali aree sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie esistenti agli usi previsti, e per realizzare le nuove che dovessero essere necessarie (indice fondiario 2mc/mq) e per l'adeguata sistemazione delle alberature, specie lungo le strade. In particolare, gli interventi in queste aree dovranno essere finalizzati a garantire una rete di percorsi che consenta una capillare mobilità pedonale in

condizioni di sicurezza. E' prescritta l' approvazione di un Piano Attuativo esteso all'insieme delle aree perimetrate, con le finalità sopra indicate.

F5

E' area destinata a parcheggio pubblico

Quantificazione complessiva aree di standards:

1. Nell'ambito delle zone di ristrutturazione e di espansione dell'abitato¹⁹⁸ :

- settore	B34	mq	9.500
- settore	C1/2/3/4/5/8 ¹⁹⁹	mq	14.300
- settore	C6	mq	17.000
- settore	D2	mq	2.400
- settore	D3	mq	5.500

2. Nell'ambito delle zone di standards:

- zona	F1	mq	41.600
- zona	F2	mq	9.200
- zona	F3	mq	25.400
- zona	F4	mq	6.000
- zona	F6	mq	24.644 ²⁰⁰

¹⁹⁸ Sono riportate solo le quote di standard delle zone C in cui queste sono espressamente citate.

¹⁹⁹ variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n. 102 del 07/11/2005

²⁰⁰ variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n. 102 del 07/11/2005

¹⁹⁷ variante parziale al PRG approvata con Del. C.C. n. 130 del 21/12/2007

Tavola III/B.9 (Ponte Armellina)

*essere organizzate affinché abbiano accessi a monte e non collegati con la strada provinciale per Torre.*²⁰⁶

B1

Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo²⁰¹; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici *e le destinazioni d'uso.*²⁰²

Per quanto riguarda l'area ricadente sui mappali 89, 146, 163 del foglio 53 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita la costruzione di un laboratorio artigianale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.12.2005 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 13.05.2005²⁰³

Nell'area ricadono zone inondabili perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G. per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23²⁰⁴

B2

*Si tratta di area urbanizzata in cui è possibile il raggiungimento dell'indice fondiario di 1 mc/mq,*²⁰⁵

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1

E' richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa privata (Piano di lottizzazione); la destinazione è residenziali con indice di 0,8 mc./mq.; le nuove case dovranno

²⁰¹ Piano Attuativo approvato con D.G.R. n. 15557 del 22/12/78 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 19.08.1999, deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13.05.2002

²⁰² Integrazione ex deliberazione G.P.776/96, Capo F.

²⁰³ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 07.11.2005. Tale variante è stata attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive

²⁰⁴ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

²⁰⁵ Modifica in accoglimento della osservazione n.54, del G.P. 776/96, Capo B.

²⁰⁶ Modifica in accoglimento della osservazione n.170, del G.P. 776/96, Capo B.

Tavola III/B.10 (Cavallino)

Centro Storico della Frazione

A

L'area centrale della frazione di Cavallino, come perimetrata, costituisce il Centro Storico, per il quale gli interventi ammessi sono quelli volti alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali ed ambientali.

Si applica pertanto l'art. 10 delle NTA, e, fino all'adozione del relativo Piano di Recupero di iniziativa pubblica sono consentiti i soli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente.

Zone Urbane di completamento.

B1-B2-B3-B5-B9-B10-B11-

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, *che non comporti comunque un incremento dell'indice fondiario superiore a 1mc/mq.*²⁰⁷ Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.

*I nuovi edifici della zona B1 dovranno conformarsi per tipologia a quelli esistenti nella stessa zona; dovrà essere salvaguardata la possibilità di prolungare la strada interna fino a realizzare un nuovo innesto sulla comunale per Montecalende.*²⁰⁸

B6²⁰⁹

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,6 mc/mq oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto

dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.

B15²¹⁰²¹¹

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, che non comporti comunque un incremento dell'indice fondiario superiore a 1mc/mq. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore. Si suggerisce di concentrare l'edificazione nella parte sovrastante la strada di accesso all'agglomerato di Cà il Frate, salvaguardando la collina sovrastante la strada.

B7-B8-B13

Non è ammesso alcun incremento dei volumi, nè delle altezze.

B4

Area di ristrutturazione urbanistica, per la quale è prescritta la demolizione degli attuali fabbricati e la realizzazione di edifici residenziali

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo, che potrà essere anche di iniziativa privata e dovrà corrispondere ai seguenti requisiti:

- l' altezza dei fabbricati lungo la strada pubblica a monte del lotto non potrà superare 7,50 m. e l' area di sedime dei nuovi edifici non dovrà interessare le parti del lotto a valle dell'attuale fabbricato;

- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA,

- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq 2.500

- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 500
per parco pubblico mq 2.500

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; le aree pubbliche dovranno essere necessariamente reperite, almeno in quote significative, lungo il fronte del lotto prospiciente la strada pubblica a monte, e saranno sistemate a verde.

B12

Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo; vale quanto in esso previsto.

B16-B17

*Sono aree a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazione d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali, oltre il 20% di quelle esistenti; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale). Sono consentiti interventi di ristrutturazione e costruzione di nuovi edifici, fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 50%, subordinatamente all'approvazione di un Piano attuativo, anche di iniziativa privata, che prevede il riordino delle strutture esistenti, della viabilità, interventi sulle scarpate e negli spazi che resteranno scoperti con sistemazioni a verde ed effetti di schermatura e protezione idrogeologica secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (vedi documento III/E-2).*²¹²

*Si condivide parzialmente la richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'area, ma non si ritengono ammissibili nuovi interventi edificatori*²¹³

²¹² Modifica con prescrizioni in accoglimento della osservazione n.329, del.G.P. 776/96, Capo B,pt37.

²¹³ Testo prescrizione in accoglimento della osservazione n. 329, del. G.P. 776/96,Capo B, pt.37

²⁰⁷ Modifica ex deliberazione G.P.776/96, capo F, pt. 10, lett.a)

²⁰⁸ Modifica in accoglimento della osservazione n.189, del.G.P. 776/96, Capo B.

²⁰⁹ Modifica in accoglimento della osservazione n.359, del.G.P. 776/96, Capo B

²¹⁰ Modifica in sede di approvazione in accoglimento della osservazione n.373, del.G.P. 776/96, Capo B, pt.42. e del G.P. 293/98

²¹¹ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

[Nell'area B17 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale \(PAI\) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23²¹⁴](#)

B18

E' richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo esteso all'intero settore che può essere anche di iniziativa privata.

- le altezze ed i profili dei fabbricati non dovranno superare m. 6.00 a valle;
- la destinazione dei fabbricati è turistico-ricettiva;
- i dati quantitativi dell'insediamento compreso gli edifici esistenti sono i seguenti:
- superficie utile lorda mq. 2.200; almeno il 30% delle nuove superfici sarà adibito a servizi comuni;
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq. 500
per parco pubblico mq. 1.200

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; tra queste dovrà necessariamente essere previsto la realizzazione di un unico accesso diretto al comparto della strada Comunale.

Uno studio particolare dovrà riguardare le sistemazioni a vede delle aree non edificate al fine di ottenere effetti di schermatura e ripristino paesistico secondo i criteri di cui al documento serie 3° E2. Per detto intervento saranno presentate adeguate garanzie finanziarie.²¹⁵

[Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale \(PAI\) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23²¹⁶](#)

²¹⁴ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

²¹⁵ Modifica in accoglimento della osservazione n.77, del.G.P. 776/96, Capo B.

²¹⁶ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

B19

[Nel nucleo di Montecalende le aree già perimetrare di completamento e/o ristrutturazione nei precedenti strumenti urbanistici sono considerate "Zone B" di completamento; in esse è ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1 mc/mq, oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, e comunque non superiore all'indice fondiario 1,2 mc/mq.²¹⁷ in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento è consentito nel rispetto di una altezza massima di m. 7,00 e non dovrà comportare riduzioni delle distanze dei fronti dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute ed è anche possibile la ristrutturazione dei volumi attualmente destinati alle attività produttive, a fini residenziali;](#)

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato²¹⁸ di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta e potrà individuare distinte fasi e modalità attuative per le aree destinate alla residenza e per quelle ricettive; in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati, così come l'impianto stradale, quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale e turistico- residenziale. Destinazioni differenti potranno essere previste fino ad un massimo del 20%
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

²¹⁷ Modifica con prescrizione in accoglimento pt. 11, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c. e deliberazione Giunta Provinciale n° 323/97, Capo B, pt. c

²¹⁸ Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 28.11.2000, variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13.05.2002

superficie utile lorda residenza)	mq	3.500(per
superficie utile lorda attività ricettive e servizi connessi)	mq	12.000(per

- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 6.000
per parco pubblico mq 10.000

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; in particolare dovrà essere garantita la salvaguardia dell'attuale strada podereale che scende verso Ca Basili, con i filari di piante che la caratterizzano: dovrà diventare un percorso pedonale. L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di convenzione, disporre che l'onere per la manutenzione ordinaria della viabilità pubblica di accesso e distribuzione, dei parcheggi e del parco pubblico, sia posto a carico degli operatori.

Al fine di contenere le zone da sottoporre ad urbanizzazione, l'edificazione dovrà essere concentrata e ciò potrà essere ottenuto concedendo la possibilità di realizzare due piani per le costruzioni che dovranno ospitare attività ricettive e servizi connessi; l'altezza massima non potrà superare i 7 metri²¹⁹

[Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale \(PAI\) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23²²⁰](#)

C2

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano attuativo²²¹ che potrà essere anche di iniziativa privata.

La destinazione d'uso è residenziale; gli edifici dovranno conformarsi alle tipologie del vicino PEEP ed avere un'altezza massima non superiore a quella degli edifici più prossimi,²²²

²¹⁹ Integrazione ex deliberazione G.P.776/96, Capo F, pt.10, lett.b)

²²⁰ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

²²¹ Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 17.10.2001

la SUL realizzabile è di mq.1000

Il piano attuativo dovrà prevedere un unico accesso dalla strada comunale.²²³

C3

E' richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo esteso all'intero settore che può essere anche di iniziativa privata.

- la destinazione dei fabbricati da realizzare è turistico-ricettiva. Nuove volumetrie sono ammesse solo in ampliamento dell'edificio esistente il quale potrà raggiungere una Sul di mq. 3.000;
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq. 1.200
per parco pubblico mq. 2.000

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; tra queste dovrà necessariamente essere previsto la realizzazione di un unico accesso diretto al comparto della strada Provinciale.

Uno studio particolare dovrà riguardare le sistemazioni a vede delle aree non edificate al fine di ottenere effetti di schermatura e ripristino paesistico secondo i criteri di cui al documento serie 3° E2. Per detto intervento saranno presentate adeguate garanzie finanziarie²²⁴.

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1-F2-F3-F4

Le aree sono destinate ad attrezzature per la pubblica istruzione, per la vita di relazione dei cittadini, e per parco pubblico sportivo e non. E' esclusa la possibilità di realizzare nuovi volumi nelle aree F1 ed F3; ciò è invece possibile nelle aree F2 ed F4, purchè ciò avvenga in connessione con le attuali strutture pubbliche di servizio (scolastiche e sportive). In tali aree sono comunque consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie esistenti agli usi consentiti. Gli interventi in queste aree dovranno essere in particolare finalizzati a garantire la salvaguardia dei valori paesistici: anche per tale finalità è prescritta l'approvazione

²²² Prescrizione in approvazione controdeduzioni comunali all'accoglimento della osservazione n. 296, del. G.P.323/97, Capo B, punto 30.

²²³ Modifica con prescrizione in approvazione controdeduzioni comunali all'accoglimento della osservazione n. 296, del. G.P.323/97, Capo B, punto 30.

²²⁴ Modifica in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla osservazione n.345 (Soc. Ca Moni), del. G.P.323/97, capo B, pt.37.

di un Piano Attuativo esteso all'insieme delle aree perimetrate.

Gli edifici privati ricadenti in tale zona, mantengono la destinazione attuale, e sono consentiti i soli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente.

*I nuovi volumi previsti nella zona F2 dovranno essere molto limitati ed in diretta continuità con gli edifici esistenti, senza cioè andare ad interessare il versante piuttosto acclive ed in gran parte boscato posto ai margini della strada. Dovrà comunque essere esclusa ogni edificazione nelle immediate adiacenze della zona A.*²²⁵

[Nell'area F3 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale \(PAI\) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23](#)²²⁶

Quantificazione complessiva aree di standard:

1. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato²²⁷ :

- settore B4	mq	3.000
- settore B18	mq	1.700
- settore C1	mq	16.000
- settore C3	mq.	3.200

2. Nell'ambito delle zone di standards:

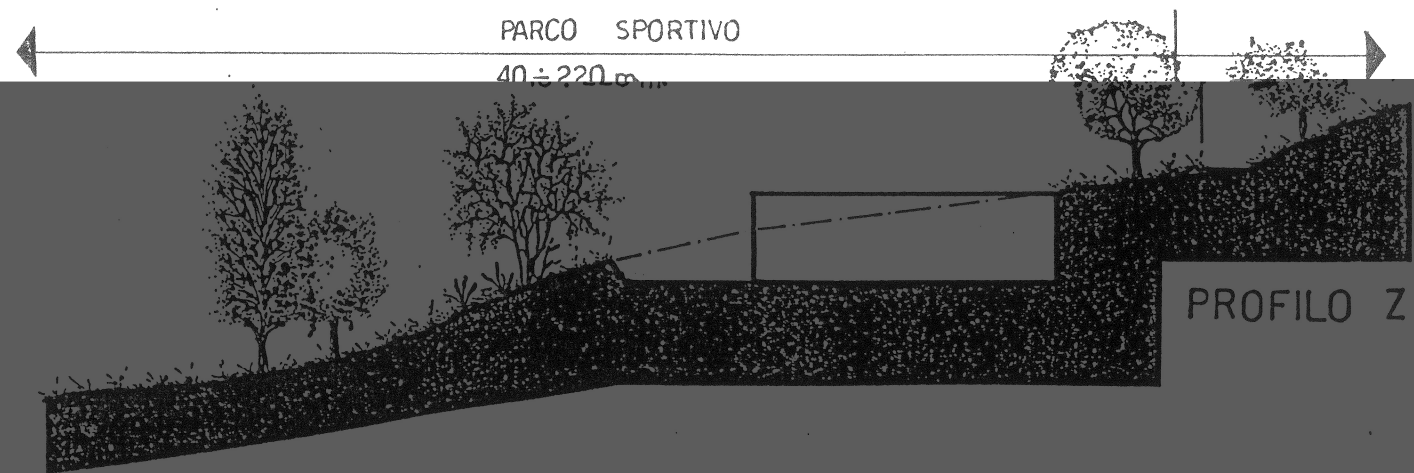
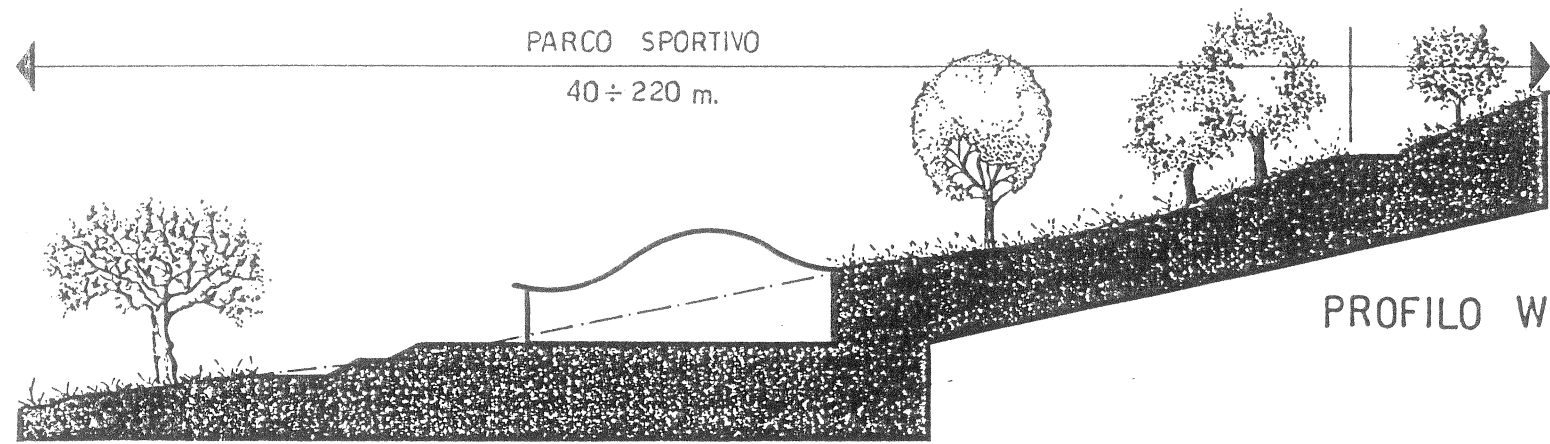
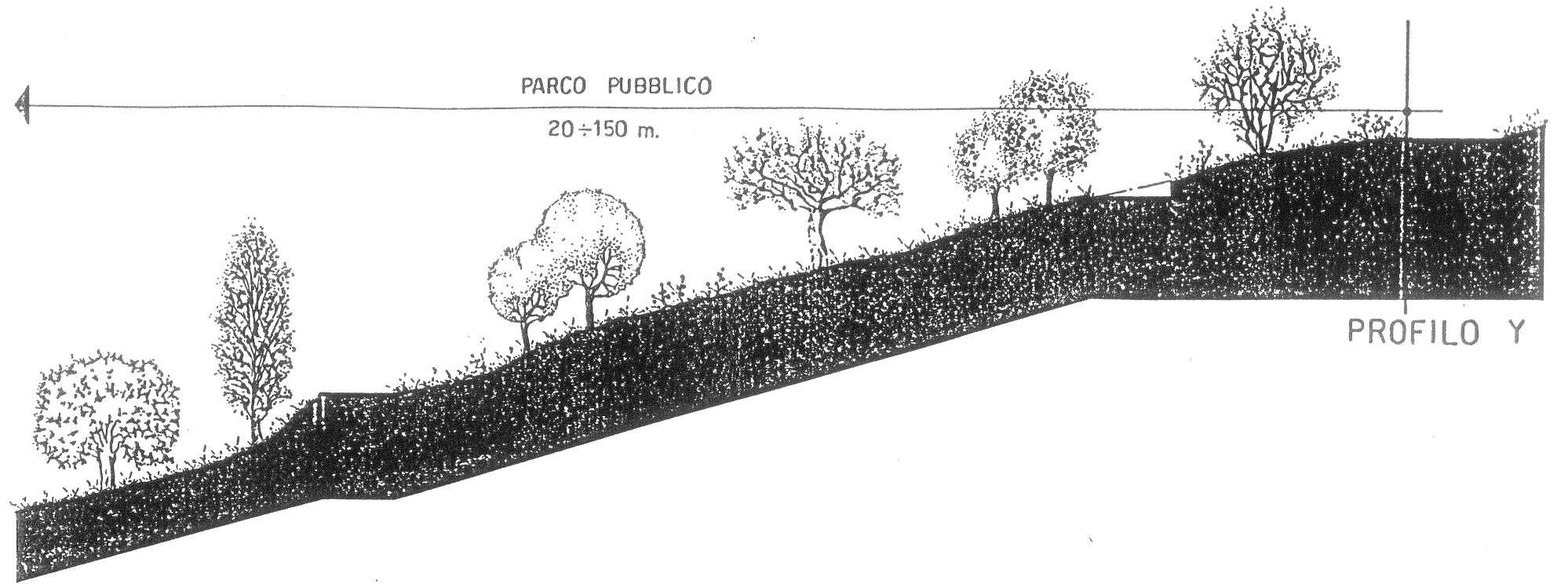
- zona F1	mq	16.450
- zona F2	mq	98.500
- zona F3	mq	152.850
- zona F4	mq	220.100

²²⁵ Integrazione ex deliberazione G.P.776/96, Capo F, pt.10, lett.c)

²²⁶ [Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380](#)

²²⁷ Sono riportate solo le quote di standard delle zone C in cui queste sono espressamente citate.





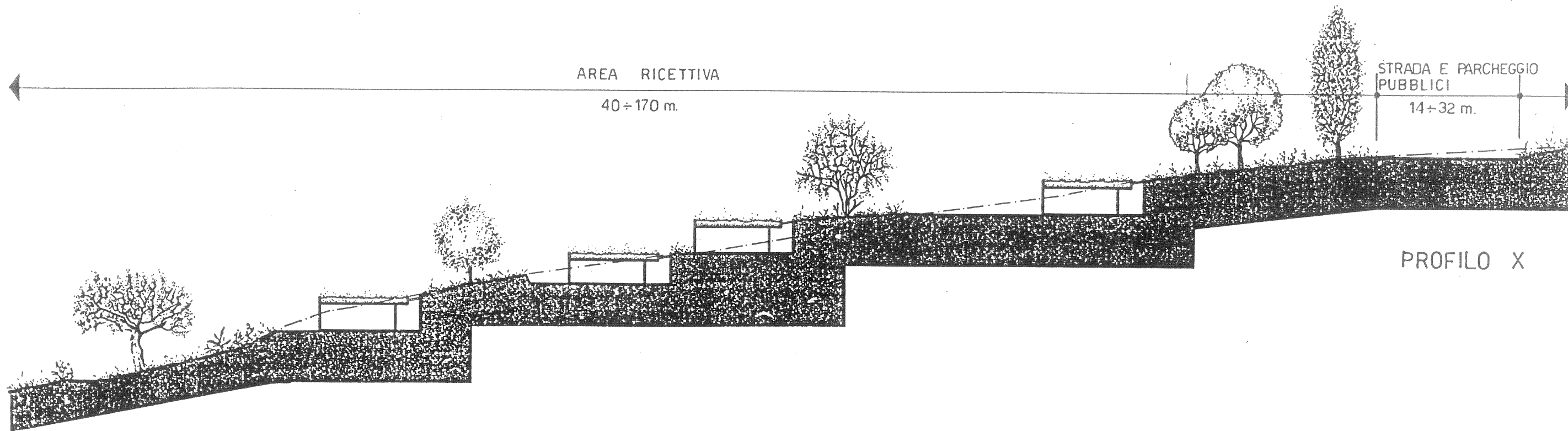
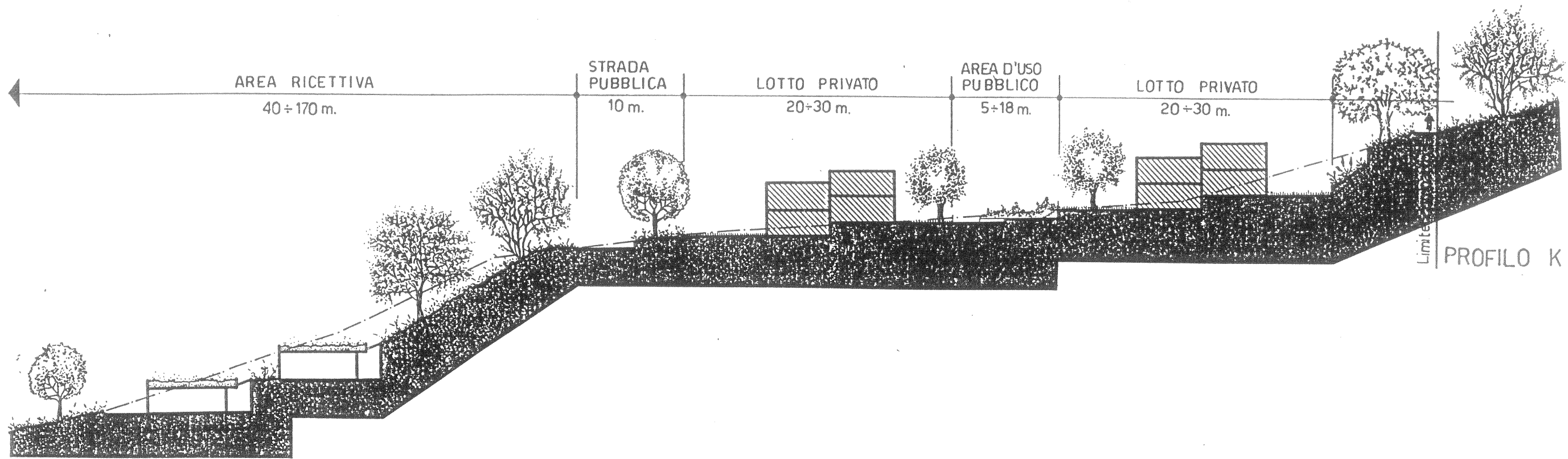


Tavola III/B.11 (Torre)

Centro Storico della Frazione

A

L'area centrale della frazione di Torre, come perimetrata, costituisce il Centro Storico, per il quale gli interventi ammessi sono quelli volti alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali ed ambientali.

Si applica pertanto l'art. 10 delle NTA, e, fino all'adozione del relativo Piano di Recupero di iniziativa pubblica sono consentiti i soli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente.

Zone Urbane di interesse storico

A1²²⁸

Si tratta di lotti sottoposti a tutela integrale, trattandosi di residui dell'insediamento storico inglobati nel recente sviluppo della città; sono quindi consentiti gli interventi di risanamento conservativo e restauro dei fabbricati, e quelli di manutenzione e riqualificazione delle alberature²²⁹

Zone Urbane di completamento.

B1-B2-B3-B4-B5-B8²³⁰

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, **che non comporti comunque un incremento dell'indice fondiario superiore a 1,5 mc/mq.**²³¹ Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato , ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.

B6

Si tratta di lotto sul quale è già stata rilasciata concessione edilizia n 181/91 per edificazione residenziale e successivamente rinnovata; si confermano quindi le modalità realizzative e le volumetrie risultanti dal progetto approvato.²³²

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1

E' richiesta la preventiva approvazione di uno Strumento attuativo²³³ che potrà essere anche di iniziativa privata, esteso all'intero comparto. Lo Strumento Attuativo dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta; in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA,
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq 5.000
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 2.000
per parco pubblico mq 3.000

E' inoltre possibile realizzare, entro il tetto dimensionale sopra indicato, totalmente o parzialmente, strutture ricettive con le caratteristiche di residenza turistico-alberghiera; in quest'ultimo caso, fermi restando i profili e le altezze previste dalla scheda, sarà possibile una differente organizzazione dell'impianto urbanistico, finalizzato alla differente destinazione.

Lo Strumento attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; l'Amministrazione Comunale potrà, in sede di convenzione, disporre che l'onere per la manutenzione ordinaria della viabilità pubblica

di accesso e distribuzione, dei parcheggi e del parco pubblico, sia posto a carico degli operatori.

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1

L'area è destinata ad attrezzature per la pubblica istruzione ed a parco pubblico . Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie agli usi consentiti..

F2

L'area è destinata agli impianti sportivi, e sono consentiti tutti gli interventi necessari per migliorare la funzionalità degli impianti esistenti, e per dotare loro di adeguati servizi.

Quantificazione complessiva aree di standard:

1. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato :
 - comparto C1 mq 5.000
2. Nell'ambito delle zone di standards:
 - zona F1 mq 2.900
 - zona F2 mq 19.350

²²⁸ Modifica introdotta in sede di controdeduzioni comunali in accoglimento parere dell'Ufficio Urbanistica, punto 5.7.1., allegato alla del. G.P. 776/96.

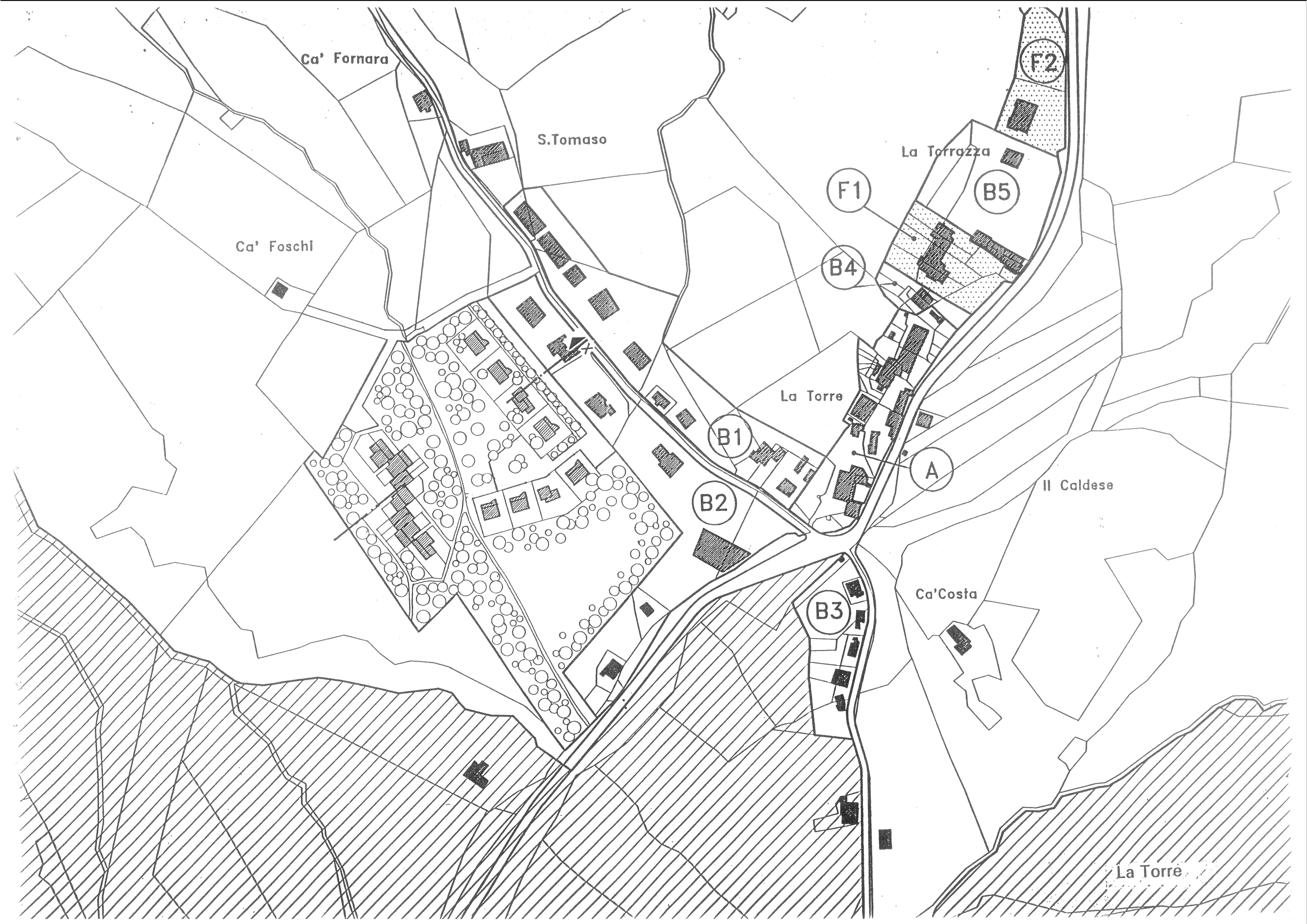
²²⁹ Modifica in accoglimento dell'osservazione n. 226, del G.P.776/96, Capo B.

²³⁰ Modifica in accoglimento delle osservazioni n.191-226-384, del. G.P.776/96, Capo B.

²³¹ Integrazione ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F, pt. 11, lett. a)

²³² Modifica in accoglimento della osservazione n. 229 , del. G.P. 776/96, Capo B.

²³³ [Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 21.05.2003, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29.03.2004 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 30.11.2006](#)



Ca' Fornara

S.Tomaso

Ca' Foschi

La Torrazza

La Torre

Il Caldese

Ca'Costa

La Torre

F2

F1

B5

B4

B1

A

B2

B3

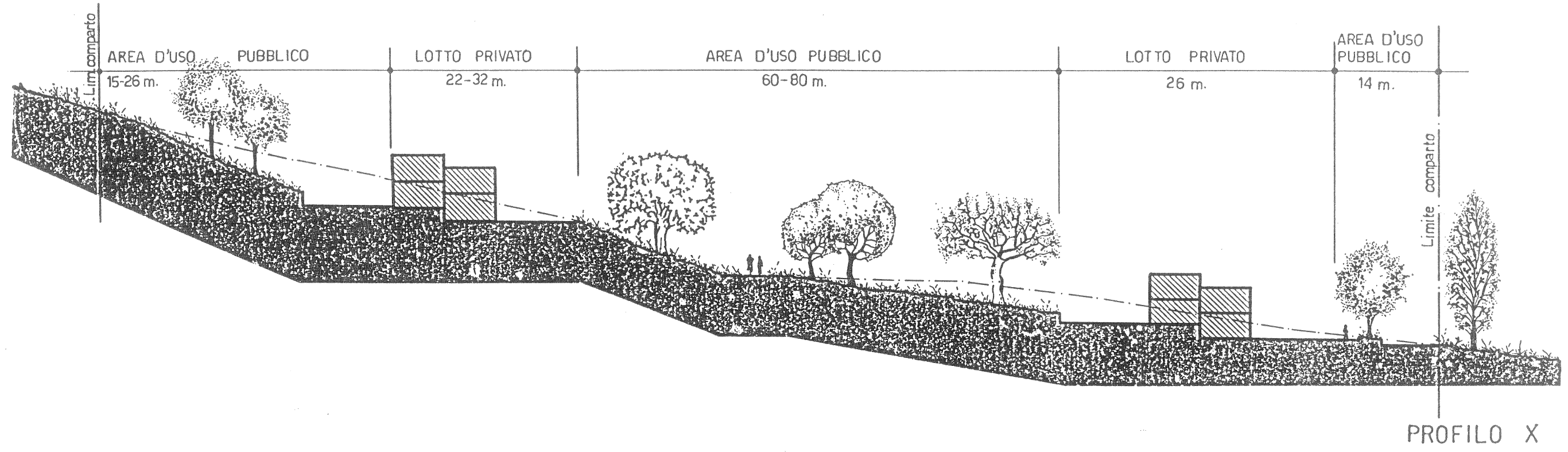


Tavola III/B.12 (Pieve di Cagna)

Centro Storico della Frazione

A

L'area centrale della frazione di Pieve di Cagna , come perimetrata, costituisce il Centro Storico, per il quale gli interventi ammessi sono quelli volti alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici,culturali ed ambientali. Si applica pertanto l'art. 10 delle NTA, e, fino all'adozione del relativo Piano di Recupero di iniziativa pubblica sono consentiti i soli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente.

Zone Urbane di completamento.

B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11-B14

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq²³⁴ oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, *che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,5 mc/mq.*²³⁵ Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato , ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute, ed è anche possibile la ristrutturazione dei volumi attualmente destinati alle attività produttive , a fini residenziali.

B12

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,7 mc/mq; i nuovi volumi dovranno essere realizzati in modo da non comportare ulteriori accessi dalla SP per Gadana.

B13

Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo; vale quanto in esso previsto.

²³⁴ Modifica in accoglimento della osservazione n. 394 (Consiglio di Circoscrizione), del. G.P. 776/96 Capo B.

²³⁵ Modifica ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F, pt. 12, lett.a).

B15

*E' consentita l'edificazione fino al raggiungimento delle volumetrie del precedente strumento urbanistico e già assentite con le concessioni 111 e 112/'94.*²³⁶

B16

Nel nucleo di Ca' Vagnino le aree già perimetrare di completamento e/o ristrutturazione nei precedenti strumenti urbanistici sono considerate "Zone B" di completamento; in esse è ammesso il raggiungimento dell' indice fondiario di 1 mc/mq. oppure l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, e comunque non superiore all' indice fondiario 1,2 mc./mq.²³⁷ in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento è consentito nel rispetto di una altezza massima di m. 7,00 e non dovrà comportare riduzioni delle distanze dei fronti dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute, ed è anche possibile la ristrutturazione dei volumi attualmente destinati alle attività produttive, a fini residenziali;

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1

E' richiesta la preventiva approvazione di uno Strumento attuativo esteso all'intero settore, che potrà essere anche di iniziativa privata. Lo Strumento attuativo dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta; in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla

²³⁶ Modifica in accoglimento della osservazione n. 390 , del. G.P. 776/96, Capo

B.

²³⁷ Modifica con prescrizione in accoglimento pt. 11, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c. e deliberazione Giunta Provinciale n° 323/97, Capo B, pt. c

residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA,

- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq 2.000
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 1.500
per parco pubblico mq 200

Lo Strumento attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; *inoltre nel caso in cui il vertice nord dell'area, avesse pendenze superiori al 30%, nella stessa potranno essere collocati solo spazi destinati a standard, aggiuntivi rispetto a quelli fissati nell'allegato 1 alle NTA del PRG.*²³⁸

C2

E' richiesta la preventiva approvazione di uno Strumento attuativo esteso all'intero settore, che potrà essere anche di iniziativa privata. Lo Strumento attuativo dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta; in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA,
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq 4.000
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 1.000
per parco pubblico mq 3.000

Lo strumento attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori .

²³⁸ Integrazione in accoglimento delle controdeduzioni comunali in sede di approvazione del.323/97, Capo F, pt.12, lett. b)

C3

E' richiesta la preventiva approvazione di uno Strumento attuativo esteso all'intero settore, che potrà essere anche di iniziativa privata:

- i fabbricati non potranno avere più di due piani utili fuori terra oltre un'eventuale seminterrato;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazione differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle N.T.A.;
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq. 2.800
- le quantità minima da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq. 700
per parco pubblico mq. 1.250

Lo strumento attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.²³⁹

D1- D2 (stralciate)²⁴⁰

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1

L'area è destinata a parco pubblico limitrofo al Centro Storico. E' esclusa qualsiasi nuova costruzione, e gli interventi saranno volti ad una organica sistemazione a verde delle aree perimetrali al vecchio nucleo. Nell'ambito del Piano di Recupero di cui al punto precedente, dovrà essere prevista l'adeguata sistemazione di tale zona F1.

F2²⁴¹

L'area è destinata ad attrezzature per la pubblica istruzione e parco pubblico. Nell'ambito di tale destinazione sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le

²³⁹ Modifica in accoglimento della osservazione n. 394 (Consiglio di Circoscrizione), del. 776/96, Capo B.

²⁴⁰ Stralcio ex deliberazione 776/96, Capo F, pt.12, lett.c)-d).

²⁴¹ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.13 del 19.02.2007.

strutture edilizie agli usi consentiti, con eventuali aumenti volumetrici strettamente connessi alla funzionalità dell'impianto scolastico.

E' inoltre consentita l'installazione di strutture leggere destinate alla piccola ristorazione (caffetteria, piatti freddi, gelati ecc.)e alla vendita di giornali e articoli di carto-libreria, con le seguenti limitazioni:

superficie utile lorda mq 50
h. massima ml. 3.50

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la realizzazione delle nuove strutture dovrà essere subordinata al parere preventivo del Servizio 4.4 – Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico di questa Amm.ne Provinciale.
- b) Le nuove strutture dovranno essere tinteggiate o rivestite in materiali che richiamano i colori delle terre e delle pietre naturali e le coperture dovranno essere in coppi al fine di un migliore inserimento dei manufatti con il contesto paesistico interessato.

F3

L'area è destinata ad attrezzature sportive per la frazione, e sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture agli usi consentiti, e a migliorarne la funzionalità nonché le opere di sistemazione dei parcheggi, e la realizzazione delle tribune, in connessione con il nuovo assetto viabile previsto dal PRG per l'area.

Quantificazione complessiva aree di standard:

- Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato²⁴²:
 - settore C1 mq 1.700
 - settore C2 mq 4.000
 - settore C3 mq 1.950
- Nell'ambito delle zone di standards:
 - zona F1 mq 8.650
 - zona F2 mq 14.500
 - zona F3 mq 15.200

²⁴² Sono riportate solo le quote di standard delle zone C in cui queste sono espressamente citate..



Ca' Martine

Pieve di Cagna

B10

F2

B5

B3

B4

B8

B7

Ca Amadore



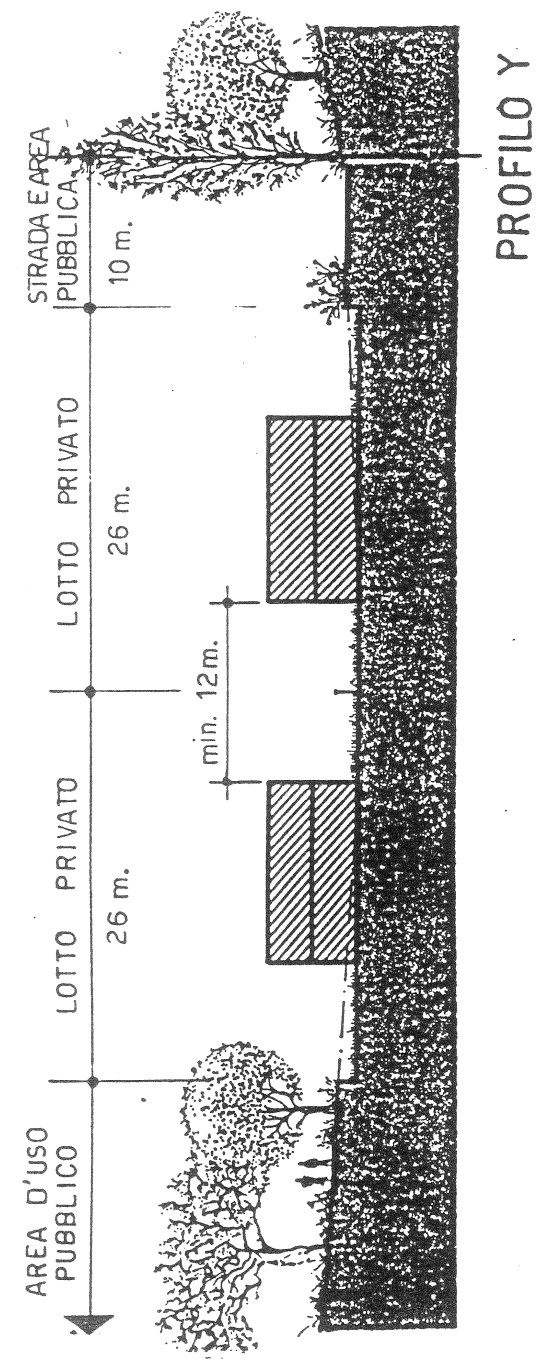
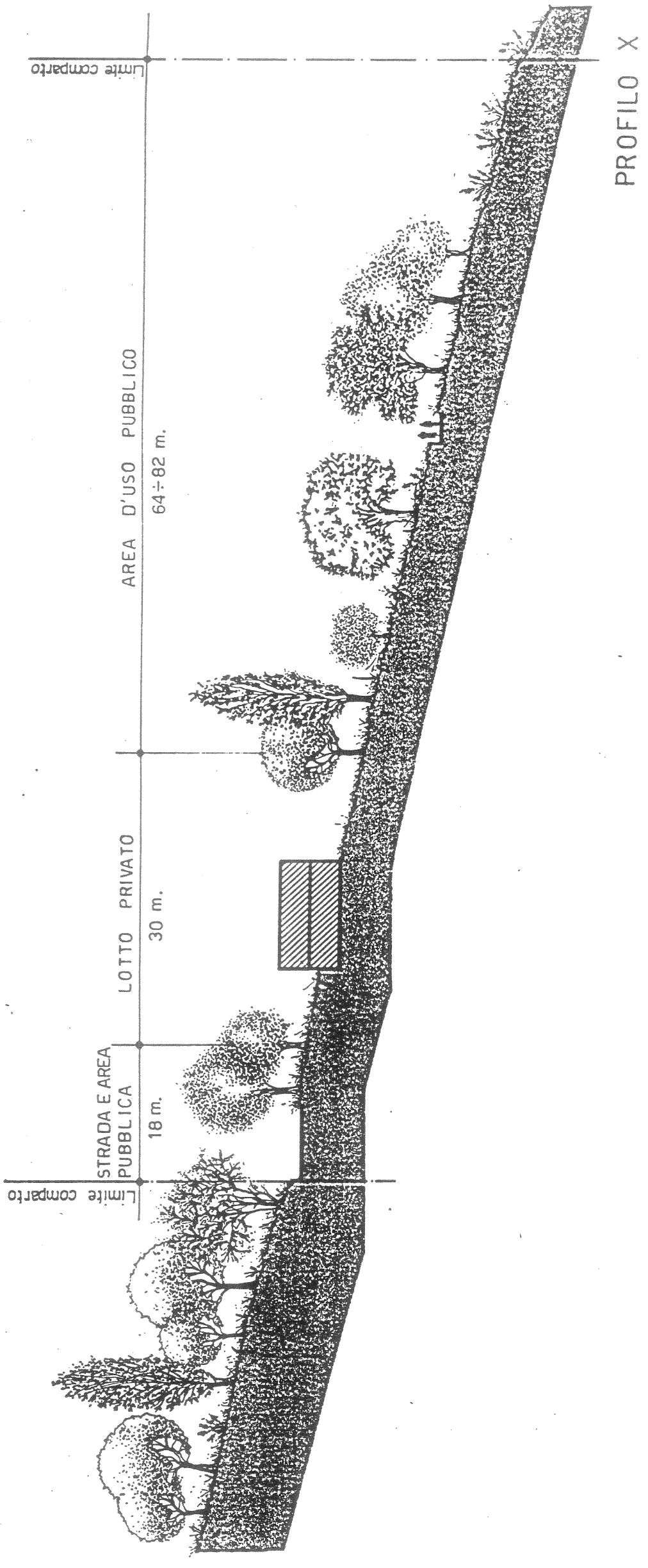


Tavola III/B.13 (Schieti)²⁴³

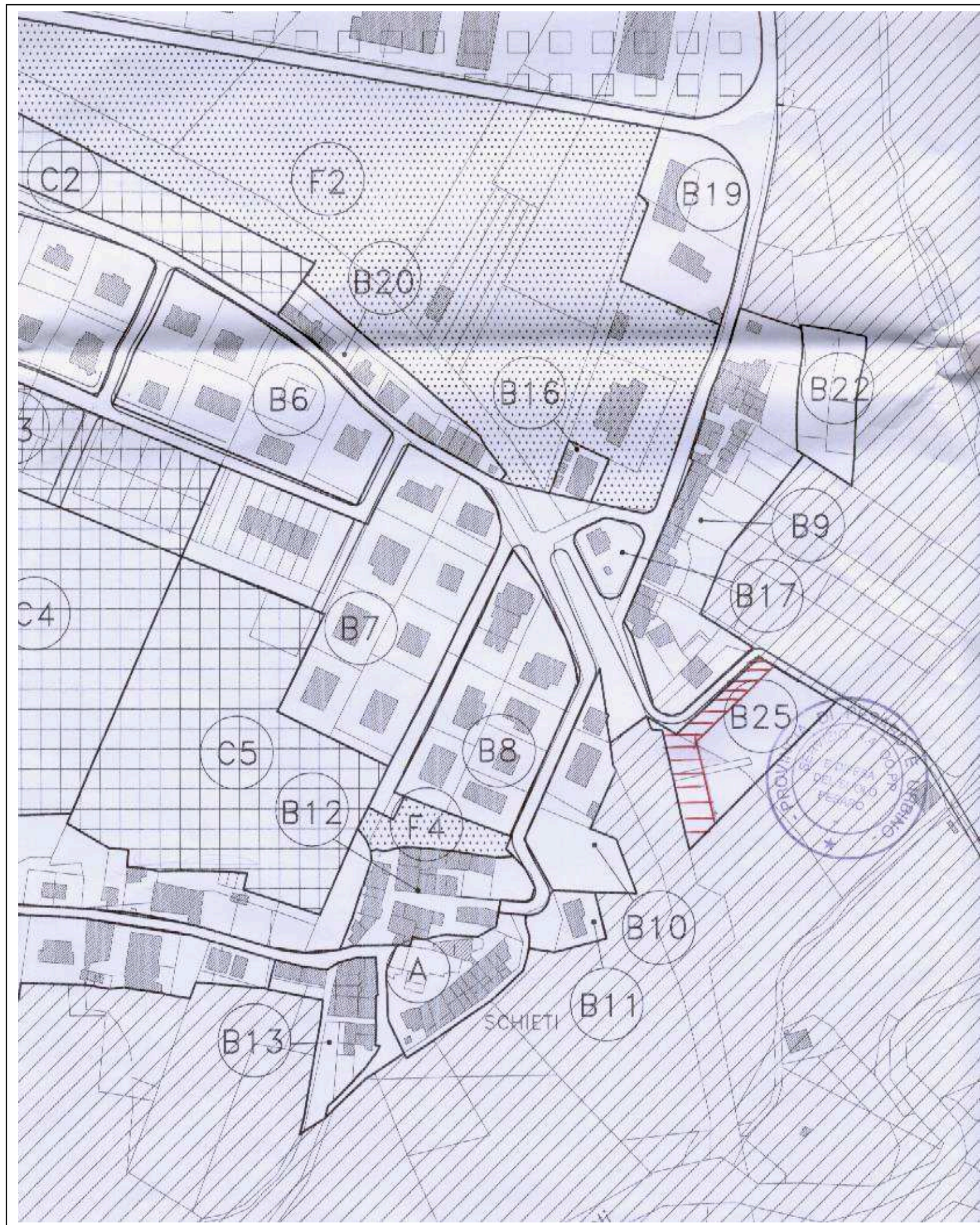
Prescrizioni generali a seguito del parere di conformità espresso con del. G.P. n. 445/2006.:

- *Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.*
- *Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.*
- *La previsione di scarico di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo ricettore allo smaltimento delle portate in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari per l'adeguamento.*
- *In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%.*
- *Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.*
- *Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.*
- *Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche tengano conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs. n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.*

- *Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.*

Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n°380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 11.03.1988.

²⁴³ Variante parziale al P.R.G. approvata con del. n. 14 del 19.02.2007



Area non edificabile (del. G.P. n. 445/2006) scala 1:2000

Prescrizioni generali a seguito del parere di conformità espresso dalla Regione Marche (prot. 23957 del 01.02.2006):

"I piani particolareggiati o i singoli interventi edificatori siano sottoposti a Valutazione di Incidenza da parte dell'autorità competente".

Centro Storico della Frazione

A

L'area centrale della frazione di Schieti, come perimetrata, costituisce il Centro Storico, per il quale gli interventi ammessi sono quelli volti alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali ed ambientali. Si applica pertanto l'art. 10 delle NTA, e, fino all'adozione del relativo Piano di Recupero di iniziativa pubblica sono consentiti i soli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente. In particolare, il Piano di Recupero dovrà essere finalizzato alla ricostruzione morfologia del Centro Storico, secondo le linee guida rilevabili dall'analisi storica; i nuovi volumi dovranno essere finalizzati, in via prioritaria, ad equipaggiare il Centro Storico di Schieti per la ricettività turistica e per i connessi servizi.

Zone Urbane di completamento.

B1-B2-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B12-B13-B14-B16-B17-B18-B19-B20 - B21²⁴⁴

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,8 mc/mq.²⁴⁵ Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.

B3²⁴⁶-B4

E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il

²⁴⁴ Modifica in accoglimento della osservazione n. 375, del. G.P.776/96, Capo B.

²⁴⁵ Integrazione ex deliberazione n. 776/96, Capo F, pt. 13, lett a).

²⁴⁶ Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.135 del 28.09.1992 e variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30.05.1996

dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici.

B11

La destinazione prevista è residenziale con la possibilità di insediare altre destinazioni d'uso con essa compatibili. Qualora l'edificio sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dalla legge n° 122/89. È consentita la ristrutturazione edilizia senza alcun aumento di volume o altezza. In caso di demolizione con ricostruzione, al fine di mitigare l'impatto sul nucleo storico di Schieti, dovrà essere realizzato un edificio con un solo piano fuori terra, con un'altezza massima di 4,5 m. e una volumetria non superiore a quella preesistente. Gli spazi scoperti dovranno essere sistemati con alberature o arbusti al fine di schermare l'edificazione in prossimità delle mura del centro storico. A tal fine i progetti di ristrutturazione dovranno essere accompagnati da un accurato progetto degli spazi scoperti.

B15

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,8 mc/mq.² Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore. Gli interventi edilizi in tale zona sono subordinati alle seguenti prescrizioni:

- **individuare soluzioni progettuali finalizzate a minimizzare i riporti di terreno, evitando così di realizzare imponenti opere a sostegno degli stessi, valutando anche l'eventualità di accedere ai lotti da valle, attraverso una nuova viabilità;**
- **Posizionare gli edifici sull'area di intervento in modo tale da limitare allo stretto indispensabile l'edificazione nella zona di scarpata;**
- **Andrà salvaguardata la scarpata che delimita la strada, valutandone la stabilità con puntuali verifiche locali, in condizioni statiche dinamiche con i sovraccarichi di esercizio, ricorrendo, nel caso ad adeguati interventi di consolidamento che ne garantiscano la stabilità a lungo termine;**

- **Eventuali riporti andranno comunque realizzati con materiali idonei, debitamente costipati e protetti con adeguate opere di contenimento drenate, immorsate nella formazione integra e compatta;**
- **Progettare tipologie edilizie di basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area, limitando movimentazioni di terreno per sterri e riporti;**
- **Sull'ambito di intervento andranno debitamente regimate, raccolte e smaltite le acque superficiali, comprese quelle raccolte dall'adiacente carreggiata stradale.²⁴⁷**

B22

È ammessa la ristrutturazione senza aumento di volume dei fabbricati esistenti, la destinazione d'uso dei fabbricati sarà residenziale. L'altezza massima è di 6,50 m. a valle.²⁴⁸

B23

E' area urbanizzata a specifica destinazione residenziale. È ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq. L'altezza massima consentita per ogni edificio non dovrà superare i 4,5 m. Per gli edifici esistenti è consentito :

- il mantenimento di altezze superiori esistenti;
- il raggiungimento dell'altezza massima di 4,5 m senza aumento di superficie al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie degli ambienti. In questo caso non è necessario il rispetto dell'indice fondiario sopradetto.

B24

E' un'area a specifica destinazione residenziale. L'area del foglio 19 mappale 50, di proprietà del Comune di Urbino, dovrà essere sistemata ad accesso alla zona di completamento. I costi necessari alla sistemazione del mappale 50 saranno a carico dei richiedenti. E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,8 mc/mq.² Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. L'altezza massima consentita non dovrà superare i 7,5 m.³

B25

E' un'area a specifica destinazione residenziale. Al fine di contenere l'impatto visivo dei nuovi edifici, l'edificazione dovrà essere distribuita come segue:

²⁴⁷ prescrizione a seguito del parere di conformità espresso con del. G.P. n. 445/2006

²⁴⁸ variante approvata con del G.P. 114/2001

- sulla parte edificabile del mappale 115 del foglio 19 l'altezza massima non dovrà superare i m. 6,5
- sulla parte edificabile dei mappali 244 parte 584 e 245 del foglio 19 l'altezza massima non dovrà superare i m. 4,00

Il rilascio dei Permessi a Costruire è subordinato all'approvazione di un progetto unitario di tutti i volumi previsti, sottoscritto da tutti i proprietari della zona. I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

SUL mq. 400

La zona in argomento presenta una acclività variabile, che raggiunge valori massimi nelle porzioni estreme a nord e nord-ovest.

Tali aree, individuate nella planimetria allegata al parere del Servizio 4.4. Acque Pubbliche e Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro Urbino (rif. Prot. 76929 del 15 novembre 2006), andranno destinate preferibilmente a verde evitando nuove edificazioni, da posizionarsi nella zona di valle.

Il progetto unitario dell'intervento andrà corredato da uno specifico studio geologico-geotecnico, basato su un'adeguata campagna geognostica e da verifiche di stabilità globali sui profili di progetto, in condizioni statiche e dinamiche.

Tutta l'area andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde, raccogliendo quelle provenienti da monte.

B26

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art.3 del D.P.R. n. 380/2001 nel rispetto del limite dei volumi esistenti e con la possibilità di un loro incremento fino al 20%.

B27

E' area urbanizzata a specifica destinazione residenziale. Sono previsti interventi di recupero degli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti è consentito il raggiungimento dell'altezza massima di 4,5 m senza aumento di superficie, al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie degli ambienti. Il recupero dei volumi esistenti andrà accompagnato da uno studio geologico-geotecnico di dettaglio con adeguata campagna geognostica nonché da puntuali analisi di stabilità, comprensive della zona di scarpata. Lo studio dovrà valutare l'esigenza di eseguire mirati interventi di consolidamento della zona, al fine di garantirne la stabilità a lungo termine. Tutto la zona B27 andrà dotata di un idoneo ed efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, evitando dispersioni incontrollate a valle.

B28

Edificio appartenente al nucleo di Villa Schieti (F.g. n. 38, mapp.le n. 99²⁴⁹), per il quale è consentito l'ampliamento, fino ad una cubatura complessiva di 600 mc. -

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1

E' richiesta la preventiva approvazione di un strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero raggiungere tale unitarietà coordinandosi con altri, di differente natura giuridica (ad esempio P.P. / PEEP). Il Piano Attuativo potrà essere redatto sulla base della **scheda progetto relativa alle zone C1 –C4 – C5** della quale riveste carattere prescrittivo la realizzazione della strada parallela al PEEP della zona C3. La strada dovrà attestarsi a circa 20 m. dal confine della zona C3 e allinearsi con i tratti relativi alle zone C4 e C5.

Ai fini dell'edificazione, data la sua localizzazione, la zona C1 non potrà essere attuata se non previa realizzazione del tratto di strada interno alla zona C4. Tale tratto è da considerarsi come opera di urbanizzazione necessaria all'accesso all'area C1. L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di espropriare tale area ponendo a carico dei lottizzanti gli oneri relativi alla procedura espropriativa.

La destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti, integrative alla residenza, potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA.

In sede di redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione, uno stock residenziale pari al 50% dell'intera capacità insediativa della zona.

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

..... superficie utile lorda mq. 3.300

le quantità minime da prevedere come aree di standard all'interno del comparto sono le seguenti:

..... per parcheggi pubblici mq. 850

..... per parco pubblico mq. 2.100

²⁴⁹ Osservazione n. 61 al P.R.G. adottato con Del. C.C. n. 92 del 30.07.1994.

Osservazione non citata in Del. G.P. n. 323 del 22.04.1997, quindi ai sensi del capo B della stessa, pag. 34, "per tutte le osservazioni non citate si sono condivise le determinazioni assunte dal Comune nonché le motivazioni adottate."

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, dovranno essere progettati realizzando delle superfici semipermeabili, mediante l'uso di autobloccanti grigliati e inerbiti, dovranno essere dotati di alberature ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

In relazione alle destinazioni d'uso residenziali, lo standard per parcheggi pubblici sopra descritto andrà incrementato, se necessario, fino a raggiungere la dotazione di almeno un posto auto ogni alloggio.

Tutte le destinazioni d'uso dovranno prevedere idonei spazi di parcheggio privato come da L. 122/89 (Legge Tognoli)

Tutte le eventuali scarpate, necessarie a realizzare gli interventi, dovranno essere adeguatamente inerbite e ricoperte di cespugli per almeno il 50% della loro superficie.

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; l'Amministrazione Comunale potrà, in sede di convenzione, disporre che l'onere per la manutenzione ordinaria della viabilità pubblica di accesso e distribuzione, dei parcheggi e del verde pubblico, sia posto a carico degli operatori.

C2

E' area urbanizzata a specifica destinazione residenziale, disciplinata da piano attuativo²⁵⁰; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici.

C3

E' area urbanizzata a specifica destinazione residenziale, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici. E' necessario redigere una variante al piano particolareggiato al fine di renderlo coerente, per quanto riguarda l'accessibilità alle zone C1, C4, C5, con la scheda progetto allegata.

C4

E' richiesta la preventiva approvazione di un strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero raggiungere tale unitarietà coordinandosi con altri, di differente natura giuridica (ad esempio P.P. / PEEP). Il Piano Attuativo potrà essere redatto sulla base della **scheda progetto relativa alle zone C1 –C4 – C5** della quale riveste carattere prescrittivo la realizzazione della strada parallela al PEEP della zona C3. La strada dovrà attestarsi a circa 20 m. dal confine della zona C3 e allinearsi con i tratti relativi alle zone C1 e C5.

²⁵⁰ Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 19.10.2000

La destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti, integrative alla residenza, potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA.

In sede di redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione, uno stock residenziale pari al 50% dell'intera capacità insediativa della zona.

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq. 2.450

le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq. 300
per parco pubblico mq. 1.560

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, dovranno essere progettati realizzando delle superfici semipermeabili, mediante l'uso di autobloccanti grigliati e inerbiti, e dovranno essere dotati di alberature ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

In relazione alle destinazioni d'uso residenziali, lo standard per parcheggi pubblici sopra descritto andrà incrementato, se necessario, fino a raggiungere la dotazione di almeno un posto auto ogni alloggio.

Tutte le destinazioni d'uso dovranno prevedere idonei spazi di parcheggio privato come da L. 122/89 (Legge Tognoli). Tutte le eventuali scarpate, necessarie a realizzare gli interventi, dovranno essere adeguatamente inerbite e ricoperte di cespugli per almeno il 50% della loro superficie.

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; l'Amministrazione Comunale potrà, in sede di convenzione, disporre che l'onere per la manutenzione ordinaria della viabilità pubblica di accesso e distribuzione, dei parcheggi e del verde pubblico, sia posto a carico degli operatori.

C5

E' richiesta la preventiva approvazione di un strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero raggiungere tale unitarietà coordinandosi con altri, di differente natura giuridica (ad esempio P.P. / PEEP). Il Piano Attuativo potrà essere redatto sulla base della **scheda progetto relativa alle zone C1 –C4 – C5** della quale riveste carattere prescrittivo la realizzazione della strada parallela al PEEP della zona C3. La strada dovrà attestarsi a circa 20 m. dal confine della zona C3 e allinearsi con i tratti relativi alle zone C1 e C4.

La destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti, integrative alla residenza, potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA.

In sede di redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione, uno stock residenziale pari al 50% dell'intera capacità insediativa della zona.

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq. 2.350

le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq. 300
per parco pubblico mq. 1.500

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, dovranno essere progettati realizzando delle superfici semipermeabili, mediante l'uso di autobloccanti grigliati e inerbiti, e dovranno essere dotati di alberature ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie. In relazione alle destinazioni d'uso residenziali, lo standard per parcheggi pubblici sopra descritto andrà incrementato, se necessario, fino a raggiungere la dotazione di almeno un posto auto ogni alloggio.

Tutte le destinazioni d'uso dovranno prevedere idonei spazi di parcheggio privato come da L. 122/89 (Legge Tognoli).

Tutte le eventuali scarpate, necessarie a realizzare gli interventi, dovranno essere adeguatamente inerbite e ricoperte di cespugli per almeno il 50% della loro superficie.

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; l'Amministrazione Comunale potrà, in sede di convenzione, disporre che l'onere per la manutenzione ordinaria della viabilità pubblica di accesso e distribuzione, dei parcheggi e del verde pubblico, sia posto a carico degli operatori.

Zone di nuova edificazione a destinazione produttiva (commerciale, artigianale)

D1

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero lotto perimetrato, che dovrà corrispondere ai seguenti elementi progettuali:

destinazione d'uso ammessa: attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio; attività artigianali di servizio. Destinazioni di carattere direzionale sono ammesse solo nella misura in cui sono

direttamente connesse con lo svolgimento dell'attività produttiva principale;

superficie utile lorda mq. 4.000

le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq. 2.500
per parco pubblico mq. 2.500 ;

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; le aree pubbliche dovranno essere necessariamente reperite lungo il fronte del lotto prospiciente le strade pubbliche, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

D2-D3

E' area a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici.

D4

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato²⁵¹ di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera area perimetrata, che dovrà corrispondere ai seguenti elementi progettuali:

destinazione d'uso ammessa: attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio; attività artigianali di servizio; attività direzionali. La residenza non è consentita; la dimensione massima degli edifici dovrà essere pari a 400 mq. di S.U.L. e altezza non superiore ai 4.50 m.

superficie utile lorda mq. 1.200

le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq. 480
per parco pubblico mq. 480 ;

Per quanto riguarda i parcheggi a servizio delle attività commerciali dovrà essere verificato anche il rispetto della L.R. 26/99

²⁵¹ Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 19.08.1999. Tale Piano è stato redatto prima dell'approvazione della variante al PRG per la frazione di Schieti approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 19.02.2007 e pertanto è stato dimensionato secondo la specifica del PRG vigente nel 1999.

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione che rimarranno a carico esclusivo degli operatori: le aree pubbliche dovranno essere necessariamente reperite lungo il fronte del lotto prospiciente le strade pubbliche e saranno sistemate a verde con effetti di schermatura e protezione idrogeologica. La quercia presente nell'area dovrà essere conservata.

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1-F2

L'area è destinata ad attrezzature per la pubblica istruzione, per la vita di relazione dei cittadini e per parco pubblico sportivo e non. Nell'ambito di tale destinazione sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie esistenti agli usi consentiti per realizzare le nuove che dovessero essere necessarie e per l'adeguata sistemazione delle alberature, specie lungo le strade.

F3

La zona è destinata a parco pubblico inedificabile. L'area limitrofa alla zona C1 dovrà essere attrezzata con alberi ad alto fusto ed arbusti in modo da formare una idonea barriera vegetale tra la zona C e la zona produttiva B3.

Nella fascia di terreno lungo la strada provinciale, per una larghezza non inferiore a 20 metri, si dovrà procedere al rinfoltimento della vegetazione esistente con essenze arbustive ed arboree, che contribuiscano con il loro apparato radicale a ridurre l'infiltrazione d'acqua nei terreni.

Tutta l'area andrà inoltre dotata di un sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali mediante canalette e fossi, evitando dispersioni incontrollate nei terreni a valle, destinati alla edificazione²⁵².

Nell'area ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrate nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23²⁵³.

²⁵² Prescrizione a seguito del parere di conformità espresso con del. G.P. n. 445/2006

²⁵³ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

F4

La zona è destinata a verde pubblico inedificabile. Essa rappresenta un necessario spazio di connessione pedonale con la zona del nucleo storico, la zona di completamento B7 e B8 e la nuova zona C5.

Quantificazione complessiva aree di standard:

1.. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato²⁵⁴:

- settore C1	mq	2.950
- settore C2	mq	1.750
- settore C3	mq	3.500
- settore C4	mq	1.860
- settore C5	mq	1.800
- settore D1	mq	5.000
- settore D4	mq	960

2.. Nell'ambito delle zone di standards:

- zona F1	mq	6.000
- zona F2	mq	34.600
- zona F3	mq	14.200
- zona F4	mq	1.000

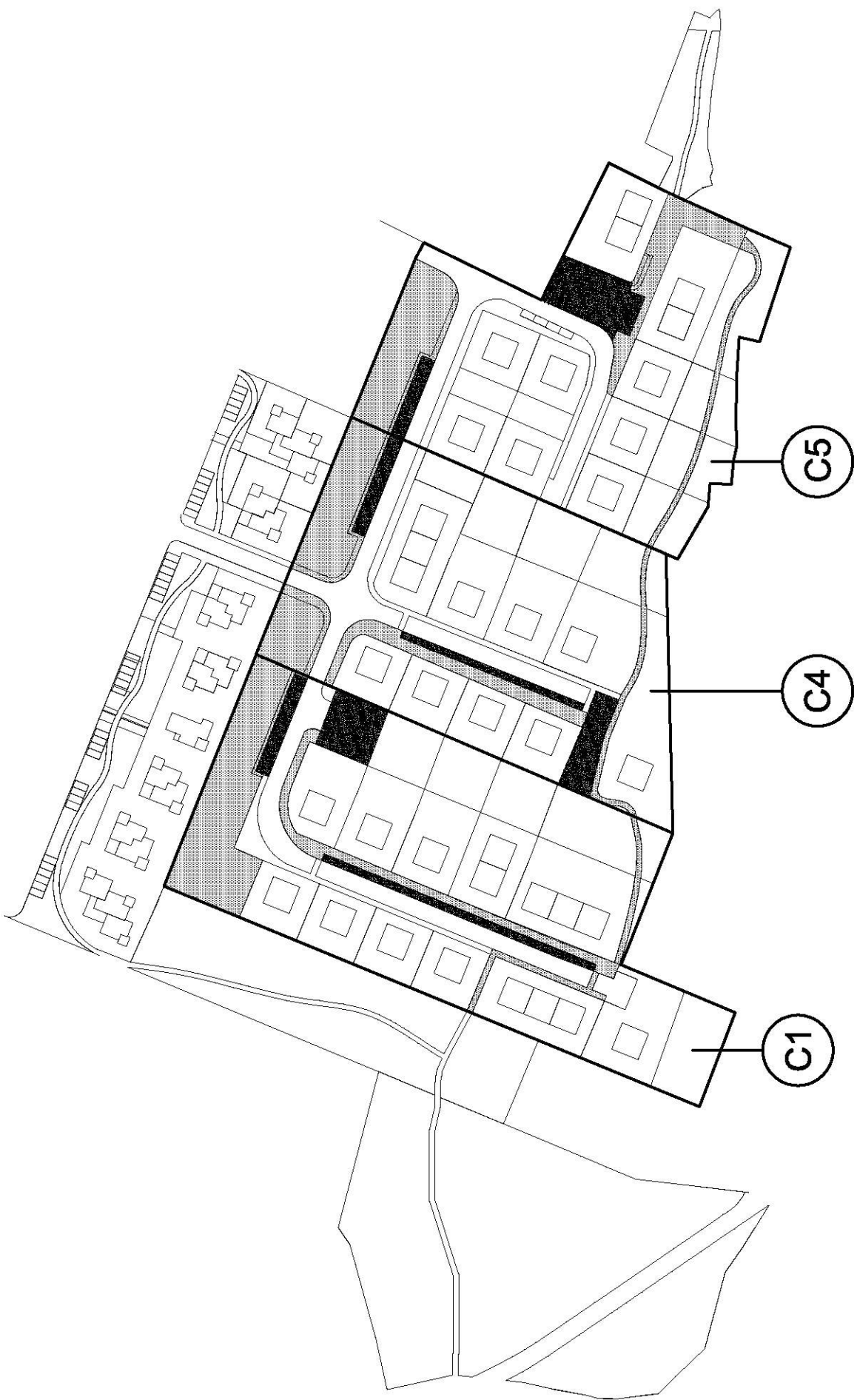
²⁵⁴ Sono riportate solo le quote di standard delle zone C in cui queste sono espressamente citate.

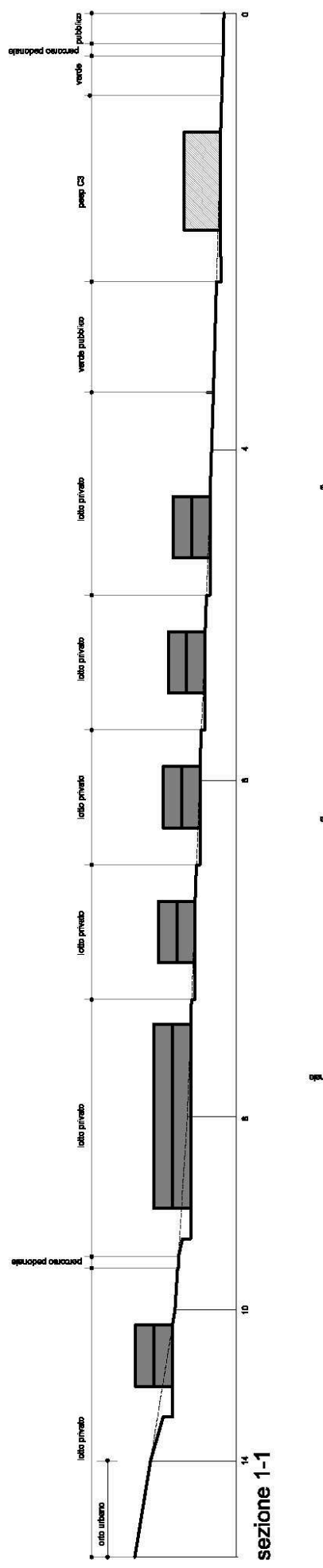


SCHIETI

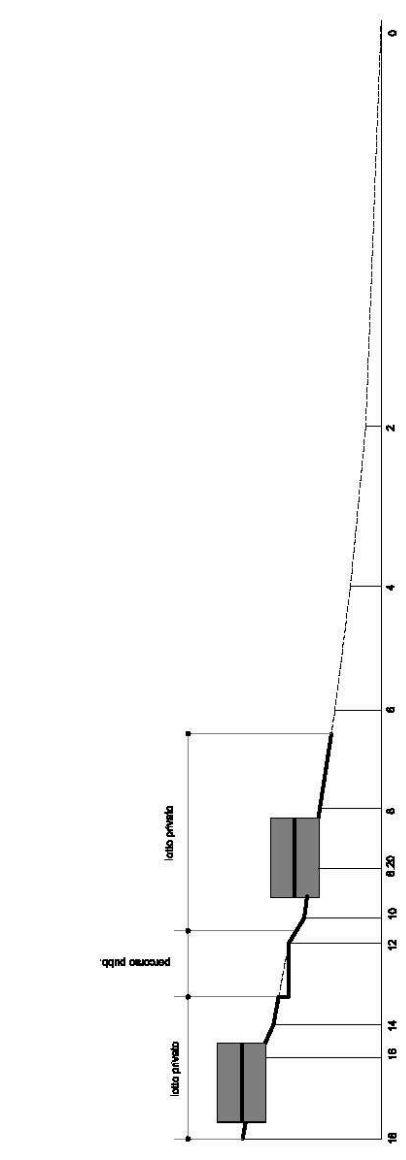
CALCIPO

spazi pubblici
parcheggi pubblici

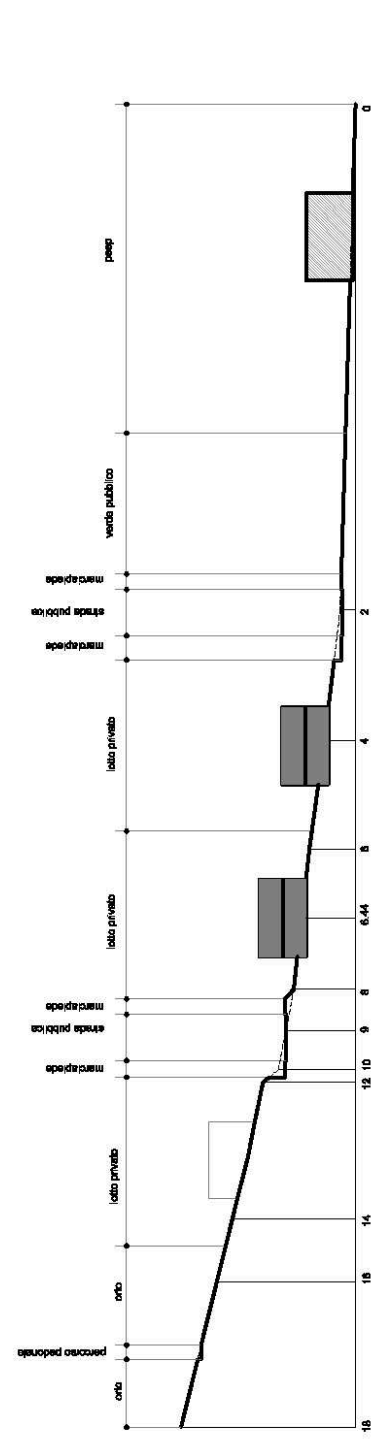




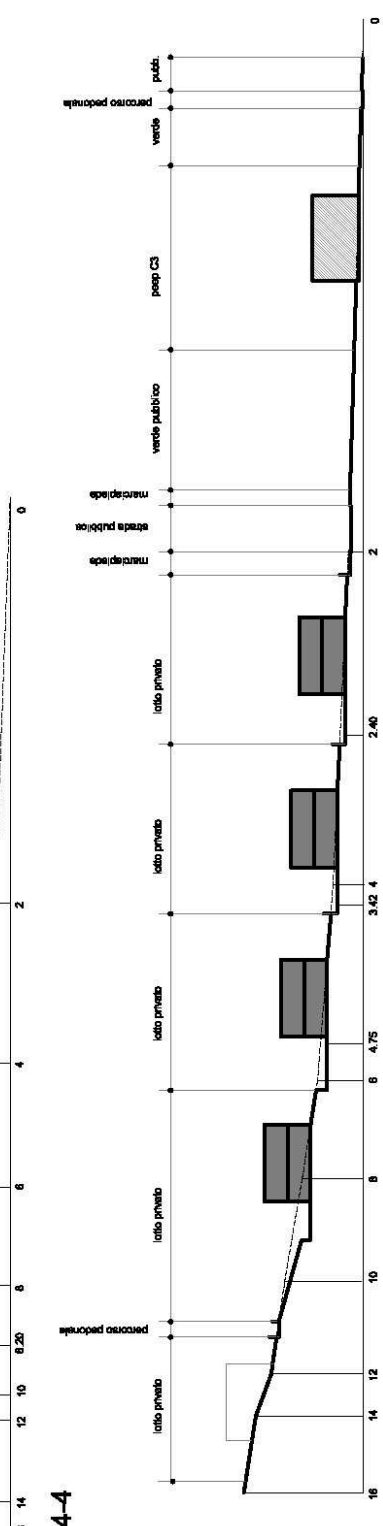
sezione 1-1



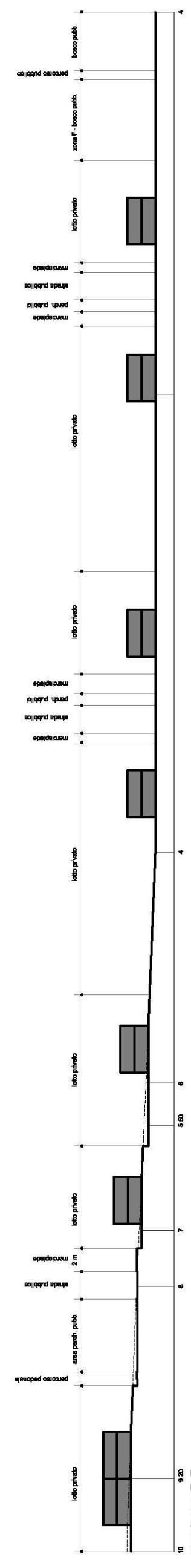
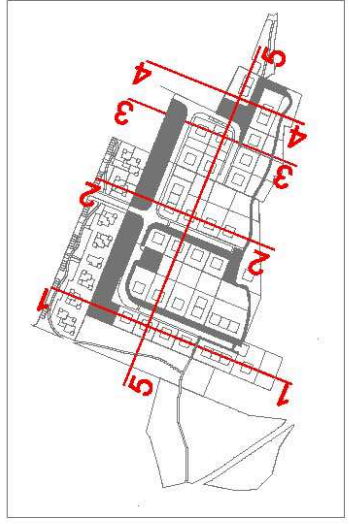
sezione 4-4



sezione 3-3



sezione 2-2



sezione 5-5

elaborato non in scala: per leggere correttamente le sezioni è necessario consultare gli elaborati allegati alla variante parziale al P.R.G. approvata con del. n. 14 del 19.02.2007

Tavola III/B.14 (Cà Mazzasette, San Patrignano, Ponte in Foglia)

Zone Urbane di completamento.

B1-B2

Non è ammesso alcun incremento di volumetria. E' ammessa la realizzazione di locali accessori a solo piano terra (h.max mt 2,40), nella misura massima di mq 30 per ogni unità immobiliare ricadente nelle zone sopra indicate. Tali locali accessori potranno essere destinati ad autorimessa individuale, locale di sgombero, cantinola, ecc.

B3-B10-B11

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq.

B4

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,5 mc/mq.

B5-B6

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1 mc/mq.

B7-B8-B9

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq.

Nell'area B8 ricadono zone inondabili perimetrare nel relativo elaborato grafico di P.R.G. per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23²⁵⁵.

²⁵⁵ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

B12²⁵⁶

E' un'area a specifica destinazione residenziale. L'edificazione deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- sul edificabile: 500 mq (comprensiva delle superfici esistenti);
- distanza minima dalla strada: ml 5.00;
- l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto unitario che preveda sia gli interventi edilizi sia le opere necessarie a migliorare l'accesso al comparto2 della zona C3, riguardanti la realizzazione di un raccordo, con adeguato raggio di curvatura, nel lato valle della strada, previa demolizione del garage esistente.

B13²⁵⁷

E' un'area a specifica destinazione residenziale. L'edificazione deve rispettare le seguenti prescrizioni: S.U.L. edificabile: 150 mq, previa demolizione di tutti gli annessi attualmente esistenti.

Al progetto di nuova edificazione dovrà necessariamente essere allegato un progetto dettagliato relativo alla sistemazione esterna del lotto, finalizzato ad un armonico rapporto con il paesaggio circostante e ad una adeguata schermatura dell'edificato previsto.

Zone urbane di espansione dell'abitato

C2²⁵⁸

E' consentita la redazione di un Piano Attuativo²⁵⁹, che potrà essere anche di iniziativa privata esteso unitariamente all'intero settore C2.

Tale Piano dovrà risultare unitariamente coordinato con le previsioni delle zone C3 e C4.

le altezze ed i profili dei fabbricati, soprattutto in relazione alla strada esistente a monte dovranno corrispondere a quanto indicato; è obbligatoria la realizzazione della viabilità di accesso a fondo cieco a valle e l'organizzazione della area

²⁵⁶ Variante al PRG approvata con del. Consiglio Comunale n.57 del 12.05.2006

²⁵⁷ Variante al PRG ratificata con del. Consiglio Comunale n.57 del 12.05.2006 e approvata con Decreto Presidente Provincia Pesaro Urbino n.34 del 14.04.2006

²⁵⁸ Variante al PRG ratificata con del. Consiglio Comunale n.57 del 12.05.2006 e approvata con Decreto Presidente Provincia Pesaro Urbino n.34 del 14.04.2006

²⁵⁹ Piano Attuativo ratificato con del. Consiglio Comunale n.57 del 12.05.2006 e approvato con Decreto Presidente Provincia Pesaro Urbino n.34 del 14.04.2006

verde con caratteristiche che consentano un efficace schermatura dell'insediamento lato Apsa.

La vecchia casa sull'incrocio esistente a nord della zona dovrà essere opportunamente restaurata.

i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
..... superficie utile lorda residenziale mq 2.779

in sede di redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione, uno stock residenziale pari al 82% dell'intera capacità insediativa della zona.

le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

..... per parcheggi pubblici mq 608
..... per parco pubblico mq 3.311

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; le aree pubbliche devono essere reperite a valle degli edifici e della relativa strada di servizio e soprattutto nell'avvallamento posto in prossimità del vecchio abitato di Cà Mazzasette.

Il piano attuativo individuerà inoltre, lungo la strada che porta al torrente Apsa di S. Donato, un'area da destinare alla realizzazione di autorimesse private al servizio degli edifici esistenti, ed una piazza di adeguate dimensioni a servizio di tutto l'abitato di Cà Mazzasette, un'area da destinare alla realizzazione di un Centro di Servizi al quartiere. Tale struttura dovrà avere una superficie lorda di almeno 190 mq.

In relazione al loro interesse generale, i costi di alcune opere di urbanizzazione, ubicate nella zona C2, saranno posti a carico anche delle zone C3 e C4. Tali opere sono le seguenti:

- Marciapide lungo la strada comunale per Schieti;
- piazza limitrofa all'edificio Cà Chiappino;
- interramento linea a.t. ENEL;
- Centro di Servizi al quartiere.

C3²⁶⁰

E' consentita la redazione di un Piano Attuativo²⁶¹, che potrà essere anche di iniziativa privata esteso unitariamente all'intero settore C3.

Tale Piano dovrà risultare unitariamente coordinato con le previsioni delle zone C2 e C4.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per attività produttive nell'area a valle, per attività commerciali e residenziali nell'resto del settore.

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

superficie utile lorda residenziale	mq. 6.548
superficie utile lorda produttiva (artigianale, commerciale)	mq. 4.000

Le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

per parcheggi pubblici	mq. 2.308
per parco pubblico	mq. 12.569

Il piano dovrà prevedere l'assunzione di quota parte dei costi di realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione di interesse generale:

- Marciapide lungo la strada comunale per Schieti;
- piazza limitrofa all'edificio Cà Chiappino;
- interrimento linea a.t. ENEL;
- Centro di Servizi al quartiere.

C4²⁶²

E' consentita la redazione di un Piano Attuativo²⁶³, che potrà essere anche di iniziativa privata esteso unitariamente all'intero settore C4.

Tale Piano dovrà risultare unitariamente coordinato con le previsioni delle zone C2 e C3.

Il Piano dovrà studiare soluzioni di viabilità in grado di migliorare l'innesto della strada Provinciale Cà Lalagia con la strada Provinciale N. 9 Feltresca.

²⁶⁰ Variante al PRG ratificata con del. Consiglio Comunale n.57 del 12.05.2006 e approvata con Decreto Presidente Provincia Pesaro Urbino n.34 del 14.04.2006

²⁶¹ Piano Attuativo ratificato con del. Consiglio Comunale n.57 del 12.05.2006 e approvato con Decreto Presidente Provincia Pesaro Urbino n.34 del 14.04.2006

²⁶² Variante al PRG ratificata con del. Consiglio Comunale n.57 del 12.05.2006 e approvata con Decreto Presidente Provincia Pesaro Urbino n.34 del 14.04.2006

²⁶³ Piano Attuativo approvato con del. Consiglio Comunale n.57 del 12.05.2006 e approvato con Decreto Presidente Provincia Pesaro Urbino n.34 del 14.04.2006

I dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda residenziale mq. 7.737

Le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

per parcheggi pubblici	mq. 1.693
per parco pubblico	mq. 9.220

Il piano dovrà prevedere l'assunzione di quota parte dei costi di realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione di interesse collettivo, ubicate nella zona C2.:

- Marciapide lungo la strada comunale per Schieti;
- piazza limitrofa all'edificio Cà Chiappino;
- interrimento linea a.t. ENEL;
- Centro di Servizi al quartiere.

Il Piano attuativo potrà inoltre prevedere la modifica del tracciato in adeguamento alla SP66 indicato dalla Provincia in sede di osservazioni.²⁶⁴

C5 (stralcia)²⁶⁵

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

F1

L'area è destinata ad attrezzature per la pubblica istruzione. Nell'ambito di tale destinazione sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare le strutture edilizie agli usi consentiti.

F2

L'area è destinata a parco pubblico inedificabile. Il relativo progetto dovrà prevedere una adeguata sistemazione dell'area antistante la Chiesa di San Patrignano.

F3

L'area è destinata a piazza pubblica, inedificabile.

²⁶⁴ Modifica in accoglimento della osservazione n.58 (Bernardini per Provincia di Pesaro), del. 776/96, Capo B.

²⁶⁵ Stralcio ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F. pt. 14, lett.a).

F4²⁶⁶

L'area è destinata a verde pubblico inedificabile.

Quantificazione complessiva aree di standard:

1. Nell'ambito delle zone di espansione dell'abitato²⁶⁷:

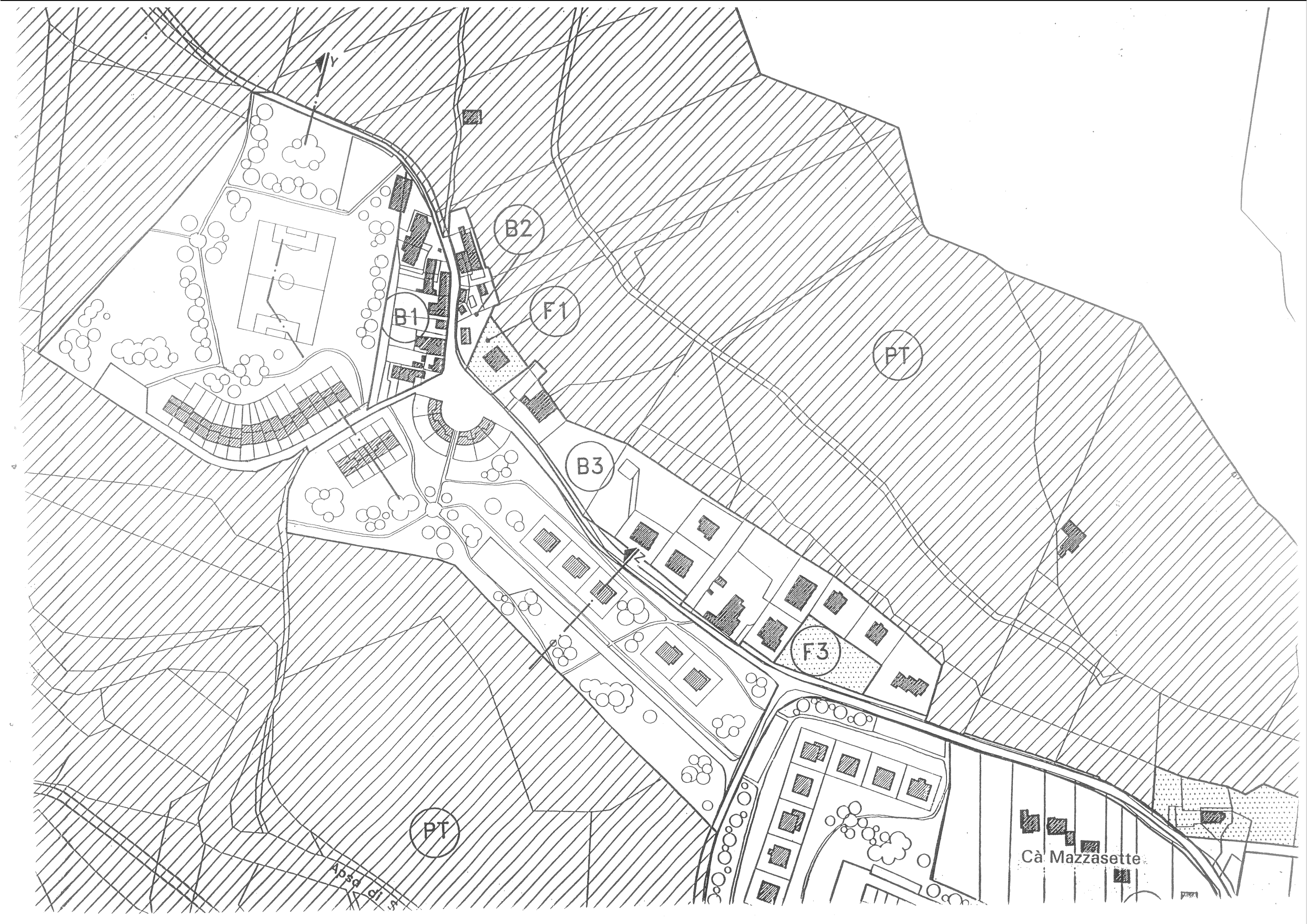
- settore C2	mq.	3.919
- settore C3	mq.	14.877
- settore C4	mq.	10.913

2. Nell'ambito delle zone di standards:

- zona F1	mq.	1.000
- zona F2	mq.	13.300
- zona F3	mq.	1.200
- zona F4	mq.	3.900

²⁶⁶ Variante al PRG ratificata con del. Consiglio Comunale n.57 del 12.05.2006 e approvata con Decreto Presidente Provincia Pesaro Urbino n.34 del 14.04.2006

²⁶⁷ Sono riportate solo le quote di standard delle zone C in cui queste sono espressamente citate.



B2

B1

F1

PT

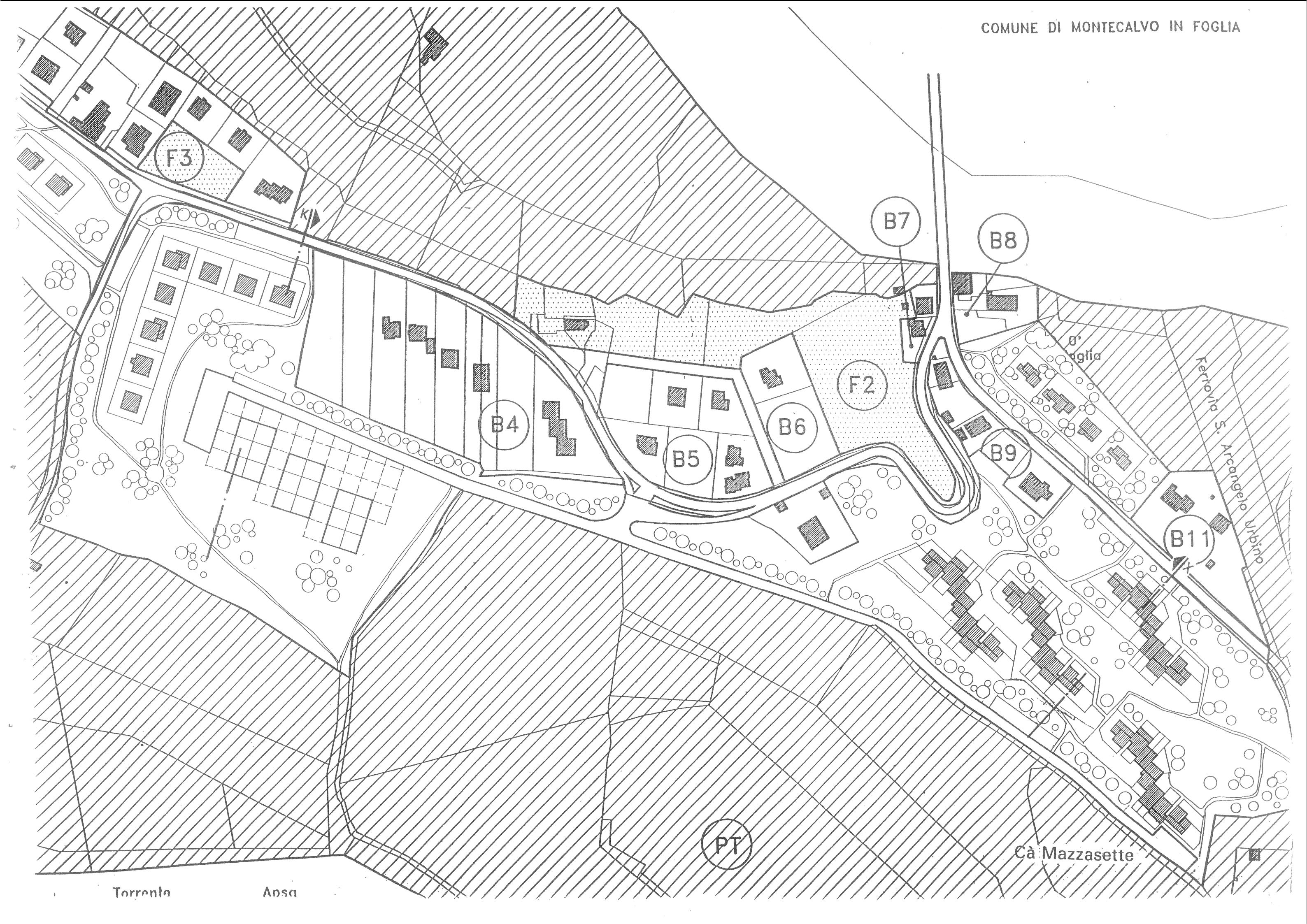
B3

F3

PT

Cà Mazzasette

Apsa di S



F3

B7

B8

F2

B4

B5

B6

B9

B11

PT

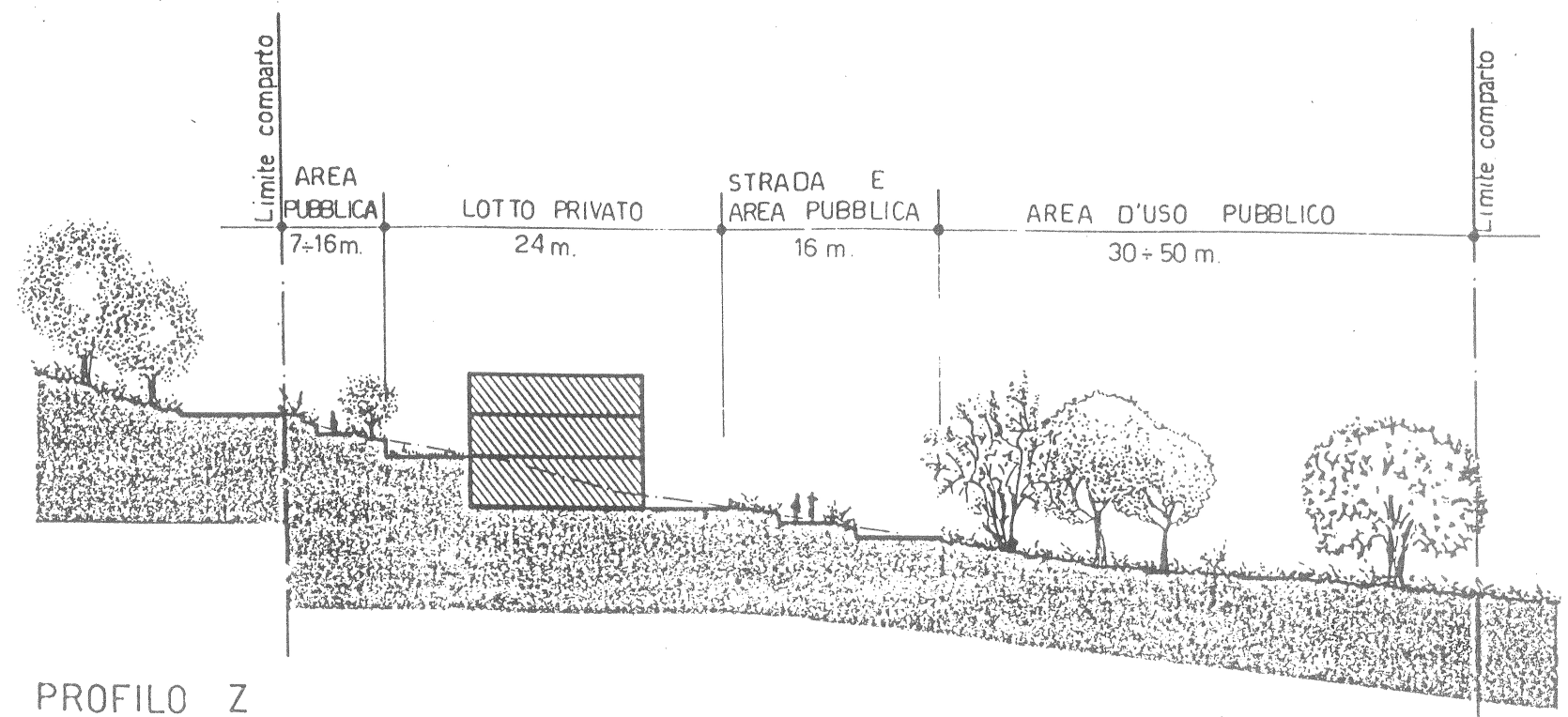
Torrento

Ansa

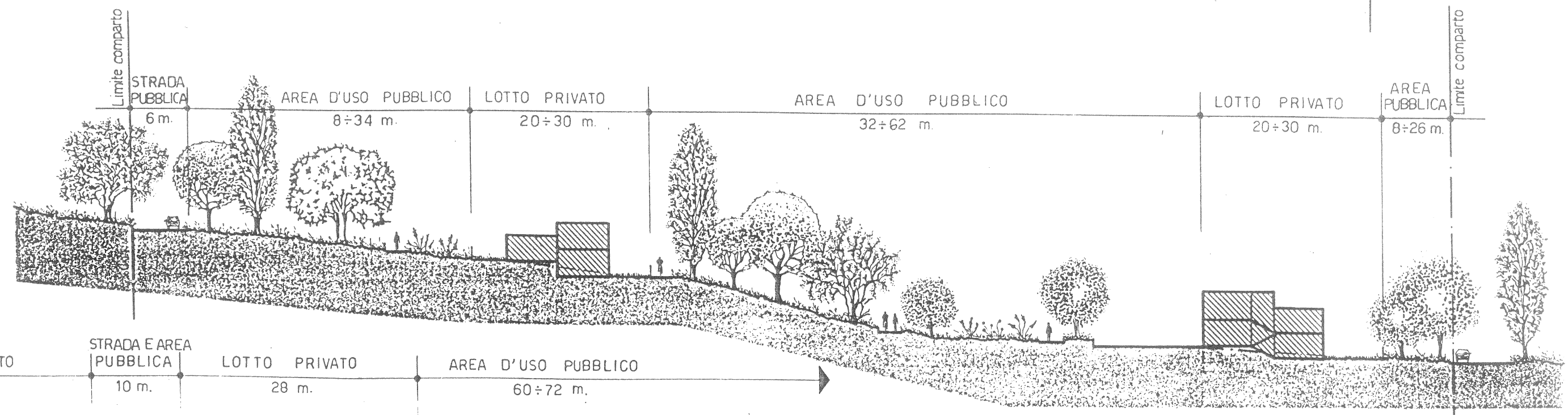
Cà Mazzasette

S. Aglia

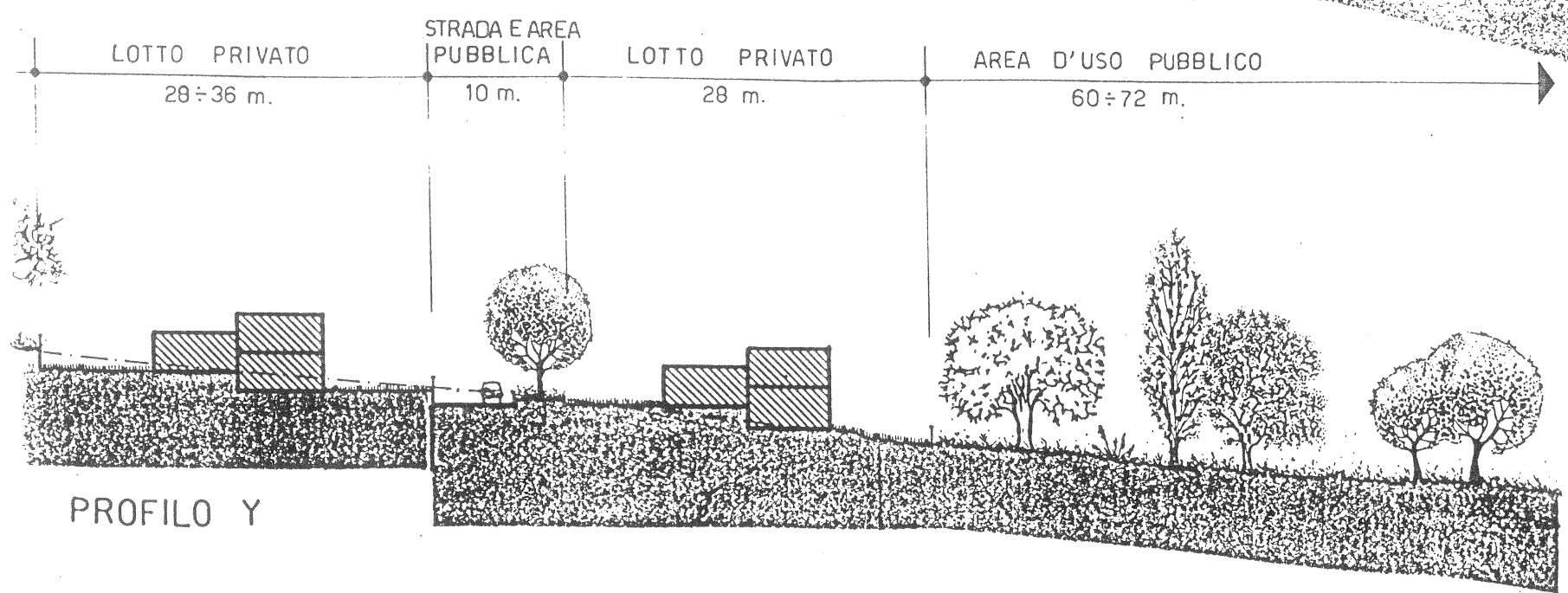
Ferrovia S. Arcangelo Urbino



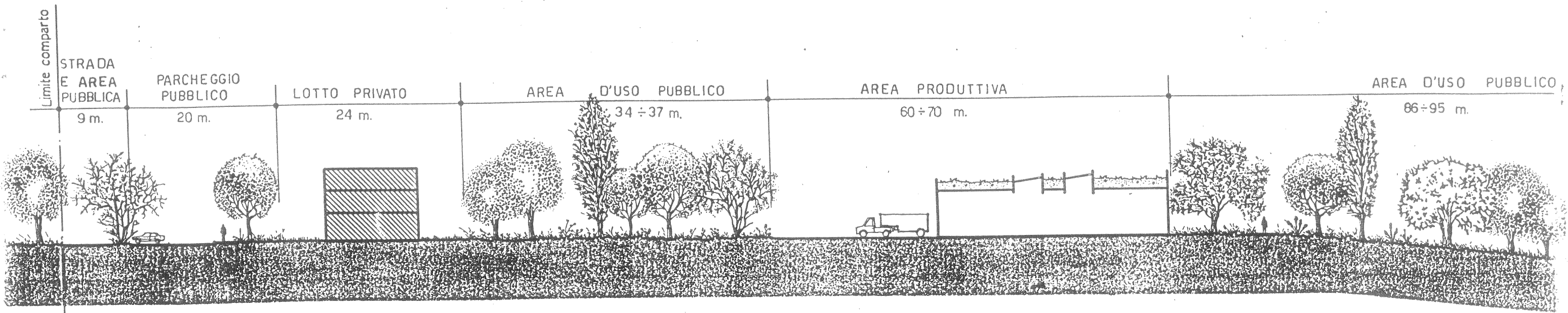
PROFILO Z



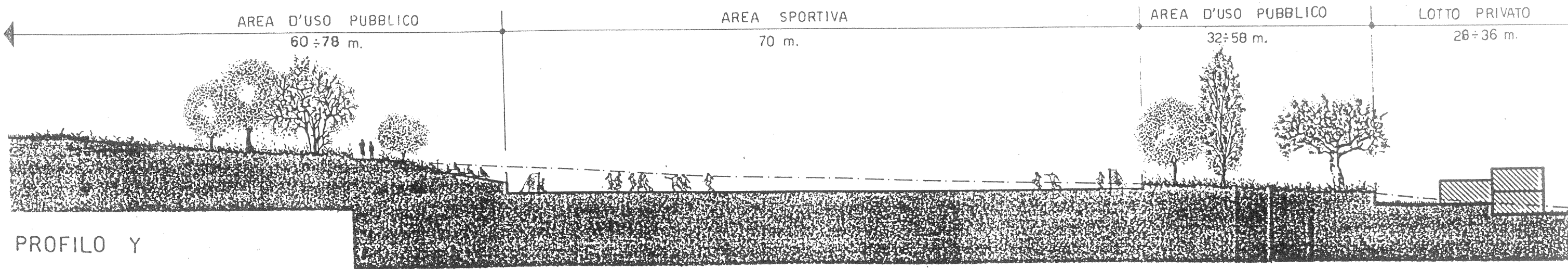
PROFILO X



PROFILO Y



PR FILO K



PROFILO Y

Tavola III/B.15 (Cà Guerra)

Zone Urbane di completamento.

B1-B2

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq.

B3

E' area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, disciplinata da piano attuativo; vale quanto in esso previsto. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici.

B4

Si tratta di un lotto che mantiene, nella forma dell'edificato, nei materiali, nella presenza di elementi residui del paesaggio agrario storico, significativi caratteri ambientali, che vanno preservati; sono quindi consentiti gli interventi di risanamento conservativo e restauro dei fabbricati, e quelli di manutenzione e riqualificazione delle alberature.

Zone di nuova edificazione a destinazione produttiva (artigianale ed industriale).

D2-D3- (D1-D4 stralciate)²⁶⁸

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che potrà riguardare uno o entrambi i settori di intervento. Nel caso di intervento su uno dei due settori, il Piano particolareggiato che sarà redatto per primo dovrà fornire soluzioni adeguate al tema dell'accessibilità di entrambe le zone D2 e D3, rispetto la viabilità di contorno.

Destinazioni differenti da quella produttiva, sono ammesse solo nella misura prevista all'art 7 NTA; entro tale limite, la destinazione residenziale sarà comunque funzionale a garantire l'alloggio di custodia e guardiania per ogni struttura industriale o artigianale realizzata. Gli edifici residenziali e rurali presenti potranno mantenere le attuali destinazioni, i loro eventuali incrementi in termini di SUL andranno posti in detrazione alle quantità realizzabili per le varie destinazioni ammesse. Per il nucleo di Cà Gadana tali incrementi sono definiti in mq. 600 di Sul da realizzare anche in edifici autonomi²⁶⁹.

²⁶⁸ Stralcio delle zone D1-D4 ex deliberazione 776/96, Capo F, pt. 15, lett. a).

²⁶⁹ Modifica in accoglimento della osservazione n. 17, del G.P. 776/96, Capo B.

• i dati quantitativi dell'insediamento (nel complesso dei due settori) sono i seguenti:

..... superficie utile lorda mq. 80.000

di cui per la D2 mq.50.000

e per la D3 mq.30.000²⁷⁰

• le quantità minime da prevedere come aree di standards sono le seguenti:

zona D2:

..... per parcheggi pubblici mq. 5.000

..... per parco pubblico mq. 12.500

zona D3:

..... per parcheggi pubblici mq. 3.000

..... per parco pubblico mq. 7.500

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; la localizzazione del verde pubblico dovrà garantire effetti di schermatura e di mitigazione degli opifici insediati e di protezione idrogeologica²⁷¹.

²⁷⁰ Modifica in accoglimento delle controdeduzioni comunali in sede di approvazione del. G.P. 323/97, Capo F. pt. 15, lett.a).

²⁷¹ Variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.52 del 19.06.2007.

Tavola III/B.16 (Pantiere)

Zone Urbane di completamento.

B1

E' area urbanizzata specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono pertanto vietate le modifiche alle attuali destinazioni d'uso; e sono ammessi interventi di ristrutturazione e organizzazione che consentono anche ampliamenti delle superfici utili lorde non superiori al 10% delle attuali preesistenze. In alternativa è consentito raggiungere il rapporto di copertura $Q=50\%$. Tale ampliamento è possibile solamente riorganizzando la testata Nord del complesso senza interessare il piazzale esistente.²⁷²

Zone di nuova edificazione a destinazione produttiva (artigiana ed industriale).

D1

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Sono escluse destinazioni differenti da quella produttiva, e quella residenziale è ammessa solo nella misura necessaria a consentire un alloggio di custodia e guardiania per ogni struttura industriale o artigianale realizzata, entro i limiti fissati all'art. 7 NTA.

- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:
superficie utile lorda mq 40.000,
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del lotto sono le seguenti:
per parcheggi pubblici mq 4.000
per parco pubblico mq 6.000

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; tra queste, dovrà necessariamente essere prevista la sistemazione della strada di accesso ai lotti, che dovrà rimanere adeguando la sede attuale, con esclusione di qualsiasi altro imbocco sulla strada comunale. Le aree pubbliche dovranno essere necessariamente reperite lungo il fronte del lotto prospiciente la strada comunale, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

²⁷² Modifica in accoglimento della osservazione n. 26 , del. G.P. 776/96, Capo B.

Tavola III/B.17 (Calpino)

Zone Urbane di completamento.

B1-B2

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 2,0 mc/mq. oppure l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, *che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 2,4 mc/mq.*²⁷³. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato , ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo che può essere anche di iniziativa privata (Piano di lottizzazione): I dati di riferimento per tale PdL sono:^{III}
(.....)²⁷⁴

*una fascia edificabile lungo la strada di entità simile alle limitrofe zone di completamento (m. 30 dal bordo stradale) e con un indice edificatorio pari a 1,2 mc/mq, raccomandando opportuni approfondimenti geologici e geotecnici in sede di progettazione esecutiva, limitando al massimo gli sbancamenti, nonchè adottando adeguate misure volte alla diminuzione del rischio geologico.*²⁷⁵

Le altezze dei fabbricati dovranno uniformarsi a quelle presenti nelle aree urbanizzate limitrofe; sono ammesse tutte le destinazioni d'uso tranne quelle industriali con produzione di emissioni nocive (rumori, fumi, ecc) , e quelle ricettive. Nel caso di destinazioni differenti da quelle residenziali, gli standards sopra elencati costituiscono un minimo

²⁷³ Modifica ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F, pt. 17, lett. a).

²⁷⁴ Testo stralciato in base alle prescrizioni in accoglimento in sede di approvazione delle controdeduzioni comunali ,del.G. P.323/97 , Capo F, pt. 17, lett.b).

²⁷⁵ Modifica in accoglimento in sede di approvazione delle controdeduzioni comunali del.G.P. 323/97 , Capo F, pt. 17, lett.b).

inderogabile che dovrà, se necessario per il rispetto delle normative, essere adeguatamente incrementato.

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; le aree pubbliche dovranno essere necessariamente reperite come fascia alberata lungo il fronte del lotto prospiciente la strada per Fermignano, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.)

C2²⁷⁶

Zona di nuova edificazione a destinazione residenziale.

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo²⁷⁷ di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione).

I dati quantitativi sono i seguenti:

superficie utile lorda mq 3.676,06

aree di standard per

parcheggi pubblici mq 946,25

per parco pubblico mq 2.934,50

in ogni caso la quota di parcheggi che compete alla residenza dovrà garantire la realizzazione di un posto auto per ogni unità abitativa insediabile.

Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; dovrà necessariamente essere reperito un marciapiede pubblico lungo la strada comunale per Fermignano insieme ad una opportuna fascia alberata con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.

²⁷⁶ La zona, stralciata con deliberazione G.P. 776/96, capo F, pt.17, lett.b), è stata successivamente reintrodotta con variante al PRG approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.121 del 30.11.2006

²⁷⁷ Piano Attuativo in variante al PRG approvato con deliberazione C.C. n. 121 del 30.11.2006

Tavola III/B.18 (Bivio Borzaga)

Zone Urbane di completamento.

B1

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 2,0 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private *che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 2,4 mc/mq.*²⁷⁸ Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato , ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.

B2²⁷⁹

Si tratta di area disciplinata da Piano attuativo già approvato : resta valido quanto in esso previsto.

D1-D2-D3 (stralciate)²⁸⁰

²⁷⁸ Modifica ex deliberazione 776/96, Capo F, pt. 18, lett.a).

²⁷⁹ Modifica in accoglimento della osservazione n. 325, del. G.P.776/96, Capo B.

²⁸⁰ Stralcio ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F. pt. 18, lett.b).

Tavola III/B.19 (Cerreto)

Zone urbane di espansione dell'abitato

C 1 (stralciata)²⁸¹

²⁸¹ Stralcio ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F. pt. 19, lett.a).

Tavola III/B.20 (Pallino)

Zone Urbane di completamento.

B1-B2-B3-B4

E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,0 mc/mq. oppure l'incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private *che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,2 mc/mq.*²⁸² Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato, ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore.

Nell'area B1 ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 perimetrata nel relativo elaborato grafico di P.R.G., per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23²⁸³

B6

È ammessa l'edificazione a destinazione residenziale con una Superficie Utile Lorda prevista di 200 mq. L'intervento dovrà prevedere tipi edilizi uni/bi familiari con non più di due piani fuori terra compresi eventuali seminterrati.²⁸⁴

B7

È ammessa l'edificazione a destinazione residenziale con una Superficie Utile Lorda prevista di 200 mq. e con le seguenti prescrizioni:

a. l'edificazione dovrà svilupparsi con tipologie mono bi-familiari ad un solo piano fuori terra;

²⁸² Modifica ex deliberazione G.P. 776/96, Capo F. pt. 20, lett.a).

²⁸³ Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

²⁸⁴ Variante al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 10.02.2012. Ulteriori prescrizioni tecniche per l'area sono riportata nel parere n. 2952/12 della Provincia di Pesaro Urbino – Servizio Urbanistica – Pianificazione Terr.le – V.I.A. – V.A.S. – Aree Protette – P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio

b. non si potranno realizzare accessi all'area dalla strada provinciale.²⁸⁵

B8 – B9

È ammessa l'edificazione a destinazione residenziale con una Superficie Utile Lorda prevista di 200 mq. Non sono consentiti nuovi accessi sulla strada provinciale e pertanto la nuova edificazione dovrà utilizzare gli accessi esistenti. L'intervento dovrà prevedere tipi edilizi uni/bi familiari con non più di due piani fuori terra compresi eventuali seminterrati.²⁸⁶

Zone urbane di espansione dell'abitato

C1

È richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di lottizzazione): I dati di riferimento sono:

- superficie utile lorda mq 2.200 compresi gli edifici esistenti.
- aree di standards per parcheggi pubblici mq 500
- aree di standards per verde pubblico mq 1.500

L'intervento unitario dovrà prevedere tipi edilizi uni/bi familiari con non più di due piani fuori terra compresi eventuali seminterrati.

La destinazione d'uso dei fabbricati è residenziale. Destinazioni differenti, integrative alla residenza, potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle N.T.A. del Prg.

Gli standard di verde pubblico dovranno essere concentrati in prossimità della strada provinciale e prevalentemente sui mappali 2, 3 e 4 del foglio 73. Nella progettazione delle sistemazioni a verde dovrà essere valutata la possibilità di miglioramento dell'innesto di via Panoramica sulla strada provinciale.

²⁸⁵ Variante al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 10.02.2012. Ulteriori prescrizioni tecniche per l'area sono riportata nel parere n. 2952/12 della Provincia di Pesaro Urbino – Servizio Urbanistica – Pianificazione Terr.le – V.I.A. – V.A.S. – Aree Protette – P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio

²⁸⁶ Variante al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 10.02.2012. Ulteriori prescrizioni tecniche per l'area sono riportata nel parere n. 2952/12 della Provincia di Pesaro Urbino – Servizio Urbanistica – Pianificazione Terr.le – V.I.A. – V.A.S. – Aree Protette – P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Lo standard per parcheggi pubblici dovrà in ogni caso garantire almeno un posto auto per alloggio.

Il Piano Attuativo dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.²⁸⁷

²⁸⁷ Variante al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 10.02.2012.

Parere n. 2952/12 della Provincia di Pesaro Urbino – Servizio Urbanistica – Pianificazione Terr.le – V.I.A. – V.A.S. – Aree Protette – P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio.

“omissis

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, relativamente alle aree introdotte a seguito di osservazioni che sono state oggetto di indagini geologico-geotecniche, con le seguenti osservazioni e prescrizioni:

Le aree interessate da prescrizioni o stralciate vengono individuate con lo stesso numero identificativo utilizzato negli elaborati di piano.

In fase attuativa ovvero per la progettazione degli interventi diretti su ciascuna area di previsione, andrà prevista la seguente documentazione:

- *Relazione geologica e studio geotecnico che rispettivamente espongano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche spinte fino al substrato, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.*
- *Definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (Vs30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.*
- *In relazione all'assetto morfologico, eventuali verifiche di stabilità sui profili di progetto maggiormente critici, nello stato di fatto e di progetto, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo il D.M. 14/01/2008.*
- *“Verifica di compatibilità idraulica” prevista dall'art. 10 della L.R. 22/11 “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico” volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura di tale livello. La verifica di compatibilità idraulica valuta l'ammissibilità degli interventi di trasformazione, in grado di modificare il regime idraulico, considerando le interferenze con le pericolosità*

idrauliche presenti e la necessità di prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità. La norma contempla altresì la previsione delle misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione.

In sintesi è duplice l'approccio che deve ispirare lo studio:

- 1) *In primo luogo deve essere verificata l'ammissibilità dell'intervento considerando le interferenze con i dissesti idraulici presenti e la necessità di prevedere interventi per la **mitigazione del rischio**, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità.*
- 2) *Parallelamente ogni progetto che provochi un variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative, secondo il principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.*

Le opere per il perseguimento delle finalità di cui al presente articolo, ovvero misure di mitigazione e di compensazione andranno progettate congiuntamente all'intervento e classificate come opere di urbanizzazione primaria.

- *Nel caso si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali detta “Verifica di compatibilità idraulica” dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adequamento.*

Area B5 – località Pallino

Zona urbana di completamento

Si stralcia dalle previsioni urbanistiche l'area di completamento proposta in località Pallino, denominata negli elaborati grafici “B5”, poiché non corredata del richiesto studio geologico-geotecnico. La zona esclusa viene evidenziata con tratteggio nero, nell'allegato stralcio cartografico del P.R.G. in variante.

Area B6 – località Pallino

Zona urbana di completamento

omissis

Si condiziona pertanto l'attuazione della previsione urbanistica sulla zona in esame al rispetto delle seguenti prescrizioni, di cui tener conto nella fase di progettazione dell'intervento edificatorio:

- *Oltre alla prevista indagine geologico-geotecnica, supportata da adeguate campagne geognostiche e sismiche, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto, con i previsti sovraccarichi, nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008.*
- *L'edificazione andrà preferibilmente ubicata nel settore sommitale dell'area, a debita distanza dalla linea d'impiuvio.*
- *Per tutte le strutture in progetto andranno obbligatoriamente previste fondazioni direttamente ancorate all'interno della formazione di base, integra e compatta.*
- *Andranno previste tipologie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che in ogni caso per altezze superiori a 2,00 m andranno sempre presidiati con adeguate opere di contenimento drenate.*
- *Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 “Fronti di scavo” del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, per garantire la sicurezza in cantiere nonché a salvaguardia delle strutture ed infrastrutture esistenti.*
- *In ordine alle modalità esecutive degli sbancamenti andranno inoltre adottate le normali precauzioni, evitando fronti di sbanco verticali ed il posizionamento di sovraccarichi a ridosso del perimetro di sbanco.*
- *Le operazioni di scavo andranno eseguite in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo progressivamente all'esecuzione delle strutture.*
- *Eventuali riporti dovranno essere eseguiti utilizzando materiali appartenenti alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 20 cm), opportunamente costipati, previa scorticatura dei terreni in posto per uno spessore di almeno 50 cm.*
- *Per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di*

drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale, evitando dispersioni incontrollate di acque.

- Riveste particolare rilevanza ai fini della stabilità dotare l'area d'intervento di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali, anche mediante realizzazione di canalette, cunette e fossi. In particolare andrà realizzato un fosso di guardia lungo il confine superiore del lotto, in grado di intercettare le acque provenienti dalla sovrastante infrastruttura viaria, sprovvista di caditoie, al fine di evitare interferenze delle stesse con le future opere di fondazione. Tutte le acque di raccolta andranno incanalate, con condotte a tenuta, fino all'immissione nella rete fognaria o in fossi naturali, in grado di riceverle, evitando la dispersione incontrollata di acque lungo il versante sottostante l'area di previsione, caratterizzato da elevata acclività.

Area B7 – località Pallino

Zona urbana di completamento

omissis

..... si esprime un giudizio favorevole in ordine all'utilizzo della zona a scopi urbanistici condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri di larghezza sia dal ciglio della scarpata morfologica sub-verticale, che delimita il confine Sud, che dalla scarpata stradale di origine antropica a Nord.
- Su tale ambito di rispetto andranno evitate movimentazioni di terreno e non andranno previsti sovraccarichi, che potrebbero agire negativamente sulla stabilità delle scarpate.
- Al fine di garantire nel tempo un adeguato livello di sicurezza a tutela della pubblica incolumità per le proprietà contermini, mediante protezione da possibili distacchi e crolli di materiale e da smottamenti legati alla naturale evoluzione della scarpata morfologica si ritiene opportuno, sulla base di uno studio specialistico che rilevi le attuali condizioni dell'ammasso roccioso, programmare l'esecuzione di adeguati interventi.
- Per la messa in sicurezza della scarpata si potrà procedere come segue:
 - Disgaggio e rimozione delle porzioni di ammasso in condizioni critiche;

- Profilatura della scarpata, laddove sia necessario ridurre le parti in aggetto;
- Messa in opera sulle pareti maggiormente critiche di rete metallica a livello corticale, adeguatamente ancorata nell'ammasso roccioso;
- Posa in opera di teli antierosione (biostuoia), al fine di favorire la rinaturalizzazione delle superfici denudate, valutando se intervenire con idrosemina;
- Realizzazione di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali mediante fossi, scoline o canalette.

- In fase progettuale andranno condotte puntuali verifiche di stabilità sulle scarpate esistenti nello stato di progetto, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo le NTC 2008. I risultati delle verifiche di cui sopra forniranno indicazioni puntuali circa eventuali interventi e/o opere di consolidamento o presidio necessarie al fine di garantirne la stabilità a lungo termine.
- Sull'area d'intervento ed in particolare sulle zone di scarpata andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate nei terreni sottostanti.

Area B8 – località Pallino

Zona urbana di completamento

omissis

... si condiziona l'attuazione della previsione urbanistica proposta la rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Gli interventi edificatori dovranno essere ubicati a debita distanza dal ciglio della rilevante scarpata stradale, allineandosi orientativamente al filo lato strada del fabbricato esistente sul lotto contiguo.
- In fase progettuale sulla base di puntuali verifiche di stabilità sulla scarpata stradale nello stato di progetto, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo le NTC 2008, andrà valutata la necessità prevedere interventi o opere di consolidamento o presidio al fine di garantirne la stabilità a lungo termine.
- Andranno evitati incisivi tagli di versante in corrispondenza del confine superiore del lotto, dove si accentuano progressivamente i valori di acclività del versante, se non presidiati da adeguate opere di contenimento drenate, ancorate nella formazione di base integra e compatta.

- Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno comunque effettuate verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno ancor prima di procedere alle operazioni di scavo, a salvaguardia delle strutture ed infrastrutture esistenti nonché a garanzia della stabilità del versante.

In genere per tutte le future opere strutturali andranno sempre previste fondazioni adeguatamente ancorate all'interno della formazione di base integra e compatta.

- L'area andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali e sotterranee. In particolare sul limite superiore della zona andrà realizzato un adeguato fosso di guardia, in grado di intercettare le acque superficiali provenienti dal versante, al fine di evitare possibili interferenze con le opere di fondazione del futuro edificio.
- Le acque superficiali e profonde raccolte andranno sempre convogliate all'interno della fognatura comunale o in adeguati fossi in grado di riceverle, evitando dispersioni nei terreni sottostanti e soprattutto lungo la in particolare lungo la scarpata stradale.
- Per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale, evitando dispersioni incontrollate di acque nei terreni.

Area B9 – località Pallino

Zona urbana di completamento

omissis

Ad esito dell'istruttoria si ritiene compatibile la contenuta previsione urbanistica con le condizioni geomorfologiche della zona, purché siano rispettate le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- Si ritiene non edificabile la porzione a Nord della zona in esame prossima al fosso, potenzialmente esposta ad effetti destabilizzanti conseguenti ai naturali fenomeni erosivi del corpo idrico. La zona stralciata viene evidenziata con

tratteggio rosso nell'allegato stralcio cartografico del P.R.G. in variante.

- Al fine di garantire un corretto assetto idrogeologico del versante, contrastare possibili fenomeni erosivi e garantire un corretto assetto ambientale e ecologico del corpo idrico, sarebbe opportuno individuare lungo il fosso una fascia a verde, preferibilmente della profondità di 10 m dal ciglio della sponda in destra idrografica.
- Al fine di salvaguardare l'infrastruttura viaria superiore andrà lasciato un adeguato franco di sicurezza in edificabile, da definirsi in fase progettuale, dal piede della scarpata stradale che borda il confine superiore della zona.
- Andranno previste tipologie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti. In ogni caso sbancamenti e soprattutto riporti, in particolar modo nel settore a valle della zona, con altezze superiori a 2,00 m andranno sempre presidiati con adeguate opere di contenimento drenate. Si ribadisce che in fase esecutiva, a corredo dello studio geologico-geotecnico, andranno comunque condotte verifiche di stabilità sui profili di progetto, sufficientemente estesi anche alla zona inferiore del versante in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo il D.M. 14/01/2008.
- I riporti dovranno essere eseguiti utilizzando materiali appartenenti alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 20 cm), opportunamente costipati, previa scorticatura dei terreni in posto.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni direttamente ammassate all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale, evitando dispersioni incontrollate di acque.
- Di fondamentale importanza ai fini della stabilità dotare l'area, compresa la scarpata stradale, di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali e sotterranee. In particolare sul limite superiore della zona andrà realizzato un adeguato fosso di guardia, in grado di intercettare le acque superficiali provenienti dalla strada, al fine di evitare possibili interferenze con le opere di fondazione del futuro edificio e ruscellamenti incontrollati lungo il versante.

- Le acque superficiali e profonde raccolte andranno sempre convogliate all'interno della fognatura comunale o in adeguati fossi in grado di riceverle, evitando dispersioni nei terreni sottostanti.

Area n.5 – località Il Tufo

Zona urbana di completamento

omissis

... si ritiene compatibile l'utilizzo dell'area a scopi urbanistici, purché siano puntualmente rispettate le seguenti prescrizioni:

- Al fine di salvaguardare l'area edificabile da possibili evoluzioni dei fenomeni d'instabilità presenti sul versante e per contenere eventuali riporti di progetto, almeno il confine inferiore del lotto andrà presidiato con un'adeguata opera di sostegno drenata, adeguatamente ancorata all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Prima della realizzazione dell'opera di cui sopra andranno limitate le movimentazioni di terreno in corrispondenza del confine di valle ed assolutamente evitato il posizionamento di terreno di risulta lungo il versante sottostante l'area.
- Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche, andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di ulteriori opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno ancor prima di procedere alle operazioni di scavo.
- Le future edificazioni andranno ubicate il più possibile nel settore superiore della zona, per tutte le nuove strutture (fabbricati e opere di contenimento) dovranno essere dotate di fondazioni adeguatamente ammassate all'interno della formazione geologica integra e compatta.
- In corrispondenza del confine superiore ed inferiore della zona urbanistica e nelle zone di scarpata andranno realizzati canalette e fossi di guardia, adeguatamente dimensionati per una corretta regimazione, canalizzazione e smaltimento, attraverso idonei recettori, delle acque superficiali provenienti dal sovrastante versante.
- Di fondamentale importanza dotare l'intera area di previsione di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, al fine di limitare l'infiltrazione delle stesse nei

terreni, evitare fenomeni di erosione superficiale e dilavamento e mantenere inalterate le caratteristiche geotecniche dei terreni. Andranno sempre evitate dispersioni incontrollate di acque nelle zone sottostanti, al fine di non aggravare le condizioni d'instabilità presenti.

- Nelle successive fasi di progettazione, sulla base di uno specifico studio idrologico-idrogeologico si dovrà valutare con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla esecuzione di dreni, al fine di garantire un'adeguata condizione di stabilità sull'ambito d'interesse. In ogni caso, per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra, (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale.

Area n.5-6 – località Montesoffio

Zona urbana di completamento

omissis

... si esprime un giudizio favorevole di compatibilità sull'utilizzo a scopi urbanistici delle aree in variante (5-6), a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Si raccomanda la realizzazione di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, al fine di limitare fenomeni d'infiltrazione, che nel tempo potrebbe causare il decadimento generalizzato delle caratteristiche geotecniche dei terreni. Andranno sempre evitate dispersioni incontrollate di acque nelle zone sottostanti, al fine di non aggravare le condizioni d'instabilità presenti.
- Nell'area n.5 andrà mantenuta una fascia di rispetto a verde della profondità di almeno 10 m dalla scarpata e dal dissesto PAI F-02-1033, lungo tutto il confine lato Est della zona da edificare.

Area n.4 – località Montesoffio

Zona urbana di completamento

omissis

Si condiziona quindi l'attuazione delle previsioni urbanistiche sulla zona al rispetto delle seguenti prescrizioni, di cui tener conto nella progettazione dell'intervento:

- A contenimento del rilevato a confine sul lato Sud della zona in esame, presumibilmente realizzato con materiali sciolti di recupero da attività edilizie, andrà prevista un'adeguata opera di contenimento.
- Per la realizzazione dell'intervento edificatorio andranno evitati sbancamenti in corrispondenza del lato a monte della zona, laddove aumenta repentinamente l'acclività, se non presidiati da idonee opere di contenimento drenate. In ogni caso, nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche, andrà sempre valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di ulteriori opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno ancor prima di procedere alle operazioni di scavo.
- In corrispondenza del confine superiore del lotto andrà realizzato un fosso di guardia, in grado di raccogliere e convogliare verso idonei recettori le acque provenienti dal versante sovrastante.
- Si raccomanda su tutta la zona la realizzazione di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, al fine di limitare fenomeni d'infiltrazione, che nel tempo potrebbe causare il decadimento generalizzato delle caratteristiche geotecniche dei terreni.
- Per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale, evitando dispersioni incontrollate di acque.
- Per le strutture in progetto andranno preferibilmente previste fondazioni direttamente ammorsate all'interno della formazione di base integra e compatta, escludendo in ogni caso l'intervallo "A" definito dallo studio geologico.

Area n.1-2 – località Cà Tonto

Zona urbana di completamento

omissis

... si può esprimere un giudizio favorevole di compatibilità della previsione urbanistica con le condizioni geomorfologiche dell'area, solo a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Andrà destinata alla edificazione esclusivamente la zona pianeggiante dell'area, escludendo in particolare la scarpata sub-verticale posta ad Est che occupa parte del settore di previsione, fatte salve le ulteriori limitazioni espresse nel seguito.
- Al fine di garantire nel tempo un adeguato livello di sicurezza a tutela della pubblica incolumità, proteggendo la zona sottostante oggetto di trasformazione da potenziali crolli di materiale, si ritiene necessario che l'attuazione della previsione urbanistica sul settore n.1 sia preceduta dall'esecuzione di interventi volti alla messa in sicurezza della predetta scarpata superiore.
- Sulla base di uno studio specialistico che rilevi le attuali condizioni dell'ammasso roccioso, si potrà procedere come segue:
 - Disgaggio e rimozione delle porzioni di ammasso in condizioni critiche;
 - Profilatura della scarpata, laddove sia necessario ridurre le parti in aggetto;
 - Messa in opera sulle pareti maggiormente critiche di rete metallica a livello corticale, adeguatamente ancorata nell'ammasso roccioso;
 - Posa in opera di teli antierosione (biostuoia), al fine di favorire la rinaturalizzazione delle superfici denudate, valutando se intervenire con idrosemina;
 - Realizzazione di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali mediante fossi, scoline o canalette.
- Le nuove edificazioni andranno ubicate ad una distanza di sicurezza non inferiore a 10 m dal ciglio della scarpata posta ad Ovest dell'area di studio, che raccorda l'area con la sottostante S.P., laddove sono stati rilevati maggiori spessori dei terreni detritici. In corrispondenza di tale ambito di rispetto andranno inoltre evitati sovraccarichi, al fine di evitare fenomeni di destabilizzazione.
- Andranno limitate le movimentazioni di terreno per sterri e riporti, che in ogni caso per altezze superiori ai 2,00 m andranno sempre presidiati con adeguate opere di contenimento drenate.
- Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al

contorno, andranno effettuate verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche, andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio durante l'esecuzione dei lavori o strutture di sostegno, ancor prima di procedere alle operazioni di scavo.

- In ordine alle modalità esecutive degli sbancamenti andranno inoltre adottate le normali precauzioni, evitando fronti di sbanco verticali ed il posizionamento di sovraccarichi a ridosso del perimetro di sbanco.
- Le operazioni di scavo andranno eseguite in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo progressivamente all'esecuzione delle strutture.
- Eventuali riporti dovranno essere eseguiti utilizzando materiali appartenenti alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 20 cm), opportunamente costipati, previa scorticatura dei terreni in posto per uno spessore di almeno 50 cm.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni direttamente ancorate all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Per evitare accumuli idrici nel terreno in corrispondenza delle strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento, ecc..), queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nel recapito finale, evitando dispersioni incontrollate di acque.
- L'intera zona andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali e profonde, evitando la loro dispersione nei terreni e in particolare lungo la sottostante scarpata Ovest, al fine di non incidere negativamente sulle attuali condizioni di stabilità della stessa. Tutte le acque di raccolta andranno incanalate fino all'immissione nella rete fognaria o in fossi naturali, in grado di riceverle.

PRESCRIZIONI VALIDE IN LINEA GENERALE PER TUTTE LE AREE DI PREVISIONE:

- Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare

rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla vigente normativa.

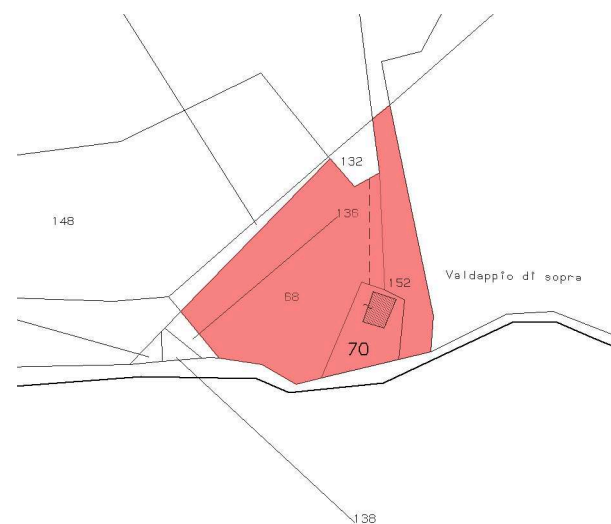
- *Nelle zone oggetto di intervento si dovrà aver cura di realizzare, ove occorra, un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni di fondazione.*
- *Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.*
- *Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte del Servizio 4.2 di questa Amministrazione Provinciale, ai sensi del R.D. n.523/1904.*
- *Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali ovvero dalla proprietà demaniale, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.*
- *In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%.*
- *Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.*

Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante allo strumento urbanistico.

Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame."

**SPECIFICHE URBANISTICHE INERENTI
ZONE PIANIFICATE NON COMPRESSE NELLE
TAVOLE PRECEDENTI ²⁸⁸**

1. **DEL. C.C. N. 101 DEL 07.11.2005 VARIANTE AL
P.R.G. RELATIVA AD UN ANNESSO AGRICOLO
PER RICOVERO ATTREZZI SITO IN TRASANNI,
FOGLIO N. 49, MAPPALI N. 68, 70, 152 REDATTO
IN VARIANTE AL PROGETTO ESISTENTE ²⁸⁹**



Per quanto riguarda l'edificio ricadente sui mappali n. 68, 70, e 152 del foglio n. 49 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, sono consentite le previsioni contenute nel progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 07.11.2005 e con le prescrizioni e precisazioni della Conferenza dei Servizi del 13.05.2005.

²⁸⁸ Conseguenti all'accoglimento delle osservazioni relative alle tavole della serie 201.IC

²⁸⁹ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 07.11.2005 e attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive.

2. **DEL. C.C. N. 108 DEL 30.10.2007 VARIANTE AL
P.R.G. RELATIVA A AMPLIAMENTO PADDOK SUL
RETRO DEI LOCALI ADIBITI A STALLA IN
LOCALITA' "LE GREPPE" CANAVACCIO ²⁹⁰**



Per quanto riguarda l'edificio ricadente sui mappali n. 37, 191, e 192 del foglio n. 224 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, sono consentite le previsioni contenute nel progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 30.10.2007 e con le condizioni e prescrizioni della Conferenza dei Servizi del 10.06.2006.

²⁹⁰ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 30.10.2007 e attivata mediante lo Sportello Unico Attività Produttive.

^I Si riporta di seguito il testo originale del PRG adottato riguardante la zona B17 della Tav. B1:

E' prevista la ristrutturazione urbanistica , ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base del Progetto Guida allegato (documenti della serie IV / C); in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nel Progetto;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è mista, nel senso che, nel rispetto delle quantità sotto indicate, devono risultare tra di loro compatibili le destinazioni ricettive - con esclusione delle residenze turistico-alberghiere, come indicato all' art. 3 legge 5/12/84 n° 40 - quelle commerciali e quelle direzionali.
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti:

superficie utile lorda alberghiera	mq	4.625
" " " terziaria	mq	5.255
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti:

per parcheggi pubblici	mq	4.000
per parco pubblico	mq	5.000

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori.

^{II} In sede di approvazione (del. G.P : 323/97) la Provincia ha deliberato lo stralcio di metà della zona C2 della tav. B4 ; essendo tale zona normata congiuntamente alla zona C1- già soggetta a piano attuativo di iniziativa pubblica adottato (PEEP) - le quantità complessive definite dalla norme del PRG adottato sono state ridotte secondo le seguenti modalità :

SUL C1+C2 : mq. 12.000 - SUL C1(peep) mq. 4.350= SUL C2 mq. 7.650

SUL C2 mq. 7.650 x 0,50% = SUL C2 mq.3.825

Totale SUL C1+C2 = mq. 4.350 + mq.3.825 = **mq.8.175 (PRG approvato)**

Parcheggi pubblici C1+C2 : mq. 3.000 - P. C1(peep) mq. 1.500= P. C2 mq. 1.500

P. C2 mq. 1.500 x 0,50% = P. C2 mq.750

Totale Parcheggi pubblici C1+C2 = mq. 1.500 + mq.750 = **mq.2.250 (PRG approvato)**

Parco pubblico C1+C2 : mq. 12.000 - V. C1(peep) mq. 6.700= V. C2 mq. 5.300

V. C2 mq. 5.300 x 0,50% = V. C2 mq.2.650

Totale Parco pubblico C1+C2 = mq. 6.700 + mq.2.650 = **mq.9.350 (PRG approvato)**

^{III} Si riporta di seguito il testo originale del PRG adottato riguardante la zona C1 della Tav. B17:

E' richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo che può essere anche di iniziativa privata (Piano di lottizzazione): I dati di riferimento per tale PdL sono:

superficie utile lorda mq. 3.000

aree di standard per parcheggi mq. 800

aree di standard per parco pubblico mq. 2.000

Le altezze dei fabbricati dovranno uniformarsi a quelle presenti nelle aree urbanizzate limitrofe; sono ammesse tutte le destinazioni d'uso tranne quelle industriali con produzione di emissioni nocive (rumori, fumi, ecc) , e quelle ricettive. Nel caso di destinazioni differenti da quelle residenziali, gli standards

sopra elencati costituiscono un minimo inderogabile che dovrà, se necessario per il rispetto delle normative, essere adeguatamente incrementato.

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; le aree pubbliche dovranno essere necessariamente reperite come fascia alberata lungo il fronte del lotto prospiciente la strada per Fermignano, e saranno sistemate a verde, con effetti di schermatura e protezione idrogeologica.)