



## COMUNE DI FERMIGNANO PROVINCIA DI PESARO URBINO

4° SETTORE – TECNICO

# PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2014

---

## b. Norme Tecniche di Attuazione

TESTO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO, DI  
CUI AL DECRETO DEL PRESIDENTE N. 56/2016 DEL 20/05/2016, RECEPITE  
INTEGRALMENTE CON DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.  
34 del 26/05/2016

---

IL RESPONSABILE DEL 4° SETTORE – TECNICO

Arch. Luca STORONI

CON CARATTERE ROSSO SONO INDICATE LE MODIFICHE  
PRESCRITTE DALLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO CON DECRETO N. 56 DEL  
20/05/2016

CON CARATTERE **NERO EVIDENZIATO GIALLO** SONO INDICATE LE MODIFICHE IN  
AGGIUNTA INTRODOTTE CON SUCCESSIVE VARIANTI AL P.R.G.

CON CARATTERE **NERO EVIDENZIATO GRIGIO** SONO INDICATI L'ELIMINAZIONE DI  
REFUSI E DI QUANTO POSSA GENERARE AMBIGUITÀ' INTERPRETATIVA

CON CARATTERE **VERDE** SONO INDICATE LE MODIFICHE APPORTATE CON  
SENTENZA TAR MARCHE N. 00062/2019

## INDICE

<b>PARTE PRIMA – ELEMENTI COSTITUTIVI, LINGUAGGIO DEL PIANO, ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	3
ART.1 - ELEMENTI COSTITUTIVI	3
ART.2 - CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE	4
ART.3 - VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI	4
<b>TITOLO II - LINGUAGGIO DEL PIANO</b>	
<i>CAPO I- TERMINI SPECIFICI</i>	4
ART.4 - SISTEMA, SUB - SISTEMA E AMBITO	4
ART.5 - MATERIALI	4
ART.6 - STANDARDS URBANISTICI	5
<i>CAPO II - TERMINI DI USO CORRENTE</i>	6
ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO	6
<b>TITOLO III- ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	
<i>CAPO I - LUOGHI DI INTERVENTO</i>	7
ART.8 - LIVELLI DI PRESCRIZIONE	7
ART.9 - REGOLE GENERALI E SPECIFICHE	7
<i>CAPO II- TIPI DI INTERVENTO</i>	8
ART.10 - GENERALITÀ	8
<i>CAPO III - MODI DI INTERVENTO</i>	9
ART.11 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	9
ART 12 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI E AGLI STANDARDS	9
<b>PARTE SECONDA - SUOLO, ACQUA E ARIA</b>	
<b>TITOLO IV- SUOLO</b>	
<i>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI</i>	10
ART.13 - PROGETTO DI SUOLO	10
<i>CAPO II: MATERIALI</i>	10
ART.14- GENERALITÀ	10
ART.15 - BOSCHI, ARBUSTETI - CESPUGLIETI (VB)	10
ART.16 - BARRIERE VEGETALI (VR)	10
ART.17 - SIEPI E FILARI ALBERATI (VA)	10
ART.18 - PRATI (VV)	10
ART.19 - PARCHI E GIARDINI (VG)	11
ART.20 - AIUOLE SPARTITRAFFICO E AREE DI RISPETTO (VS)	11
ART.21 - IMPIANTI SPORTIVI SCOPERTI (PS)	11
ART.22 - STRADE	11
ART.23 - PARCHEGGI A RASO (PP / PA)	12
ART.24 PISTE CICLABILI	12
ART.25 - PIAZZE E SPAZI PEDONALI (PZ)	12
<b>TITOLO V - ACQUA</b>	13
ART.26 - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	13
<b>TITOLO VI - ARIA</b>	13
ART.27 - LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO	13
<b>PARTE TERZA SISTEMI</b>	
<b>TITOLO VII - SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI (L)</b>	13
ART.28 - DISPOSIZIONI SUI MATERIALI	13
ART.29 - USI CARATTERIZZANTI ED ESCLUSI	13

ART.30 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA	13
<b>TITOLO VIII - SISTEMA AMBIENTALE (V)</b>	14
ART.31 - DISPOSIZIONI SUI MATERIALI	14
ART.32 - USI CARATTERIZZANTI ED ESCLUSI	14
ART.33 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA	15
ART.34 – SUB - SISTEMA V1: "LE RISERVE DI NATURALITÀ"	15
ART.35 AMBITO V1.1: "LA MONTAGNA"	15
ART.36 - AMBITO V1.2: "LA GOLA"	16
ART.37 - AMBITO V1.3: "LE FASCE BOSCATE ALTO COLLINARI"	16
ART.38 – SUB - SISTEMA V2: "I FILTRI DELLA COLLINA COLTIVATA"	16
ART.39 - AMBITO V2. 1: "IL GIARDINO COLLINARE DI PAGINO"	17
ART.40 - SUB - SISTEMA V3: "LA PIANURA COLTIVATA"	18
ART.41 – SUB - SISTEMA V4: "LE CONNESSIONI"	18
ART.42 – SUB - SISTEMA V5: "LE GRANDI CONNESSIONI TERRITORIALI"	19
ART.43 - SUB - SISTEMA V6: "I CAPI SALDI DEL VERDE URBANO"	19
<b>TITOLO IX - SISTEMA DELLA RESIDENZA (R)</b>	19
ART.44 - USI CARATTERIZZANTI, PREVISTI ED ESCLUSI	19
ART.45 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA	19
ART.46 – SUB - SISTEMA R1: " <i>IL CENTRO ANTICO</i> "	20
ART.47 – SUB - SISTEMA R2: "GLI INTERVENTI UNITARI"	20
ART.48 – SUB - SISTEMA R3: "LA CITTÀ RESIDENZIALE IN AGGIUNTA"	20
<b>TITOLO X - SISTEMA DELLA PRODUZIONE (P)</b>	26
ART.49 - USI CARATTERIZZANTI, PREVISTI ED ESCLUSI	26
ART.50 – Area di completamento produttiva P(1-2):	26
ART.51– Area di espansione produttiva P*	27
<b>PARTE QUARTA – NORME TRANSITORIE</b>	29
ART.52 - ZONE OMOGENEE	29
ART.53 - REALIZZAZIONI IN CORSO	29
ART.54 - SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE	29
ART.55 RIELABORAZIONE DELLE TAVOLE DEL PIANO REGOLATORE	30
<b>PARTE QUINTA - INTERVENTI EDILIZI MINORI</b>	30
ART.56 - <u>Gazebo, pergolati, pergotende, deposito attrezzi da giardino, legnaia, elementi di arredo.</u> PERTINENZE	30

## **PARTE PRIMA – ELEMENTI COSTITUTIVI, LINGUAGGIO DEL PIANO, ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI**

a - Relazione illustrativa

a1. Appendice statistica

a2. Elenco retrocessioni (osservazioni – controdeduzioni)

a3. Elenco richieste aree edificabili e modifiche varie (osservazioni – controdeduzioni)

a4. Relazione urbanistica variante 2014

a5. Relazione fotografica nuove aree edificabili (osservazioni – controdeduzioni)

b. Norme tecniche di attuazione (osservazioni – controdeduzioni)

b 1. Schede edifici centro antico (n. 118)

b 2. Schede edifici territorio extra-urbano (n. 314) (osservazioni – controdeduzioni)

b 3. confronto articolato NTA 2014 (osservazioni – controdeduzioni)

b 4. Quadro d'unione variante 2014 (osservazioni – controdeduzioni)

b 5. Schede variante (n. 29) (osservazioni – controdeduzioni)

b 6. Modifica / rettifica / soppressione schede edifici territorio extra-urbano

c. - Tavole di piano:

Tav. I V 2014 Sistemi e sub-sistemi (scala 1:10000, n. 1 fogli) (osservazioni – controdeduzioni)

Tav. II Usi del suolo e modalità di intervento

Tav. IIa Il centro antico (scala 1: 400, n.1 fogli)

Tav. IIb V 2014 La città (scala 1: 2000, n. 7 fogli) (osservazioni – controdeduzioni)

Tav. IIc V 2014 Il territorio extra-urbano e Piano Assetto Idrogeologico (scala 1: 10000, n.1 fogli) (osservazioni – controdeduzioni)

Tav. III V 2014 Vincoli di P.P.A.R. - Corsi d'acqua, crinali e versanti (scala 1:10000, n.1 fogli) (osservazioni – controdeduzioni)

Tav. IV V 2014 Vincoli di P.P.A.R. e Nazionali (scala 1: 10000, n. 1 fogli) (osservazioni – controdeduzioni)

Tav. V Infrastrutture e reti puntuali.

2. - Sono documenti del Prg e ne forniscono l'interpretazione i seguenti allegati:

1. Istruttoria Piano Paesistico Ambientale Regionale.

2. Tav.A Trasposizione: ambiti di tutela provvisori P.P.A.R. (scala 1:10000, n.4 fogli)

A1: sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico

A2: sottosistema botanico - vegetazionale

A3: sottosistema storico-culturale

A4: sottosistema territoriale

3. - Tav. B Adeguamento: ambiti di tutela definitivi P.P.A.R. (scala 1:10000, n.5 fogli)

B1: sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico

B2: corsi d'acqua, crinali e versanti

B3: sottosistema botanico - vegetazionale

B4: sottosistema storico-culturale

B5: sottosistema territoriale

4 - Tav. C Rilievi

C1: Rilievo dello stato di fatto del territorio urbanizzato (scala 1: 2000, n. 15 fogli e allegati 1, 2,3)

C2: Rilievo dello stato di fatto del centro antico (scala 1:200, n. 3 fogli e allegato 1)

C3: Uso del suolo (scala 1:10000, n. 1 fogli)

C4: Mosaico dei piani (scala 1: 25000, n.1 fogli)

5. - Tav. D Aree di trasformazione

La struttura del piano (scala 1:5000, n.1 fogli)

- piano di recupero "Ex Lar"

- piano di recupero "Ex Fornace"

- piano di recupero "Lanificio Carotti"

6. - Tav. E Furlo

E1: L'evoluzione storica della struttura insediativa (scala 1:10000, n.fogli 1)

E2: Il paesaggio ottocentesco (scala 1:5000, n.2 fogli)

E3: Il paesaggio attuale (scala 1:10000, n. 1 fogli)

E4: Le permanenze del paesaggio (scala 1:10000, n.1 fogli)

E5: I paesaggi vegetali e i sistemi insediativi (scala 1:10000, n.1 fogli)

E6: L'inquadramento territoriale (scala 1:25000, n.1 fogli)

E7: Il Furlo: un'idea per un progetto (scala 1: 5000, n.1 fogli)

E8: L'isola di Pagino (scala 1:10000, n.1 fogli)

7. - Tav. F Indagini geologiche relazione

1. Carta geologica - Fermignano (scala 1:10000, n.1 fogli)

1a Carta geologica – Pagino - Furlo (scala 1:10000, n. 1 fogli)

1b Sezioni geologiche (scala 1:10000, n. 1 fogli)

2. Carta geomorfologica - Fermignano (scala 1:10000, n. 1 fogli)

2a Carta geomorfologica – Pagino - Furlo (scala 1:10000, n.1 fogli)

3. Carta litotecnica - Fermignano (scala 1:10000, n. 1 fogli)

3a Carta litotecnica – Pagino - Furlo (scala 1:10000, n. 1 fogli)

4. Carta idrogeologica - Fermignano (scala 1:10000, n. 1 fogli)
- 4a Carta idrogeologica - Pagino - Furlo (scala 1:10000, n.1 fogli)
5. Carta delle pericolosità sismiche – Fermignano (scala 1:10000, n.1 fogli)
- 5a Carta delle pericolosità sismiche – Pagino - Furlo (scala 1:10000, n.1 fogli)
6. Carta delle pericolosità geologiche – Fermignano (scala 1:10000, n.1 fogli)
- 6a Carta delle pericolosità geologiche – Pagino - Furlo (scala 1:10000, n.1 fogli)
- 7a Carta delle pericolosità geologiche dei siti di effettivo ampliamento dello strumento urbanistico (scala 1:5000, n.1 fogli)
- 7b Carta delle pericolosità sismiche dei siti di effettivo ampliamento dello strumento urbanistico (scala 1:5000, n.1 fogli)
- 8a Carta della genesi della copertura – Fermignano (scala 1:10000, n.1 fogli)
- 8b Carta della genesi della copertura – Pagino - Furlo (scala 1:10000, n.1 fogli)

## **ART. 2 - CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. Il documento urbanistico formato dagli elaborati elencati nell'Art.1 costituisce il Piano regolatore generale del Comune di Fermignano, elaborato ai sensi delle vigenti leggi e sostituisce il Piano Regolatore approvato il 16/08/2000 e le sue successive varianti.
2. Il Prg si applica all'intero territorio comunale. Ad esso si riferiscono le previsioni contenute negli elaborati indicati nell'Art. 1.
3. Il Prg detta norme in ordine alla conservazione e trasformazione dei caratteri fisici del territorio, degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono; in ordine ai loro usi e alle loro modifiche.
4. Il Prg fornisce le regole di intervento per il territorio comunale avendo come riferimento il Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.).

## **ART. 3 - VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI**

1. I documenti allegati elencati nell'Art. 1 sono parte costitutiva del Prg e ne specificano le previsioni.
2. Fanno parte integrante delle Norme Tecniche le "*Schede edifici centro antico*" e le "*Schede edifici territorio extra - urbano*".
3. Le "*Schede edifici centro antico*" individuano e descrivono la consistenza e lo stato di conservazione di ogni singola unità edilizia. Per ogni singola unità edilizia viene specificato il grado d'intervento edilizio consentito, la destinazione d'uso e le prescrizioni specifiche.
4. Le "*Schede edifici territorio extra - urbano*" costituiscono il censimento del patrimonio edilizio nel territorio extra - urbano. Per ogni immobile censito viene specificato, in relazione al valore storico-ambientale intrinseco, il grado d'intervento edilizio consentito, la destinazione d'uso e le eventuali prescrizioni specifiche. Il numero di ogni scheda con il tipo d'intervento è riportato nelle rispettive Tavv. IIb V 2014 "*La città*" (~~osservazioni - controdeduzioni~~) e IIc V 2014 "*Il territorio extra-urbano*" (*osservazioni – controdeduzioni*)

## **TITOLO II - LINGUAGGIO DEL PIANO**

### **CAPO I- TERMINI SPECIFICI**

#### **ART. 4 - SISTEMA, SUB - SISTEMA E AMBITO**

1. Per "sistema" si intendono porzioni del territorio comunale (spazi aperti e edifici) dotate di una comune identità e tra loro integrate, con differenti estensioni e che nel loro insieme assumono un ruolo peculiare nel territorio e nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni.
2. I sistemi coprono l'intero territorio comunale. Entro alcuni dei sistemi sono riconoscibili "sub - sistemi" ovvero porzioni di un sistema che presentano particolari connotazioni ambientali, principi insediativi e/o modi d'uso. I "sub - sistemi" del sistema ambientale sono, a loro volta, suddivisi in "ambiti".

#### **ART. 5 - MATERIALI**

1. Per "materiali" s'intendono alcuni degli elementi costitutivi del paesaggio e gli elementi che, combinati e composti definiscono lo spazio della città nelle sue diverse parti.
2. Sono materiali vegetali ed artificiali: boschi, arbusteti - cespuglietti (Vb), barriere vegetali (Vr), siepi e filari alberati (Va), parchi e giardini (Vg), prati (Vv), aiuole spartitraffico e aree di rispetto (Vs), impianti sportivi scoperti (Ps), strade, parcheggi a raso (Pp/Pa), piste ciclabili, piazze e spazi

pedonali (Pz),

## **ART. 6 - STANDARDS URBANISTICI**

### **1. Costruzioni a carattere residenziale.**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso è obbligatorio garantire almeno un posto macchina per ogni alloggio. Nei soli casi di ristrutturazione, in cui non sia possibile realizzare lo standard richiesto, per l'oggettiva impossibilità di reperire in loco le aree da destinare a parcheggio, il medesimo standard può essere monetizzato.

### **2. Costruzioni a carattere produttivo.**

#### **"Attività industriali"(I)**

I nuovi insediamenti di carattere produttivo (industriale ed artigianale e simili) debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:

- aree pubbliche da destinare a parcheggi e verde nella misura del 10% della superficie fondiaria Sf. Deve essere garantita comunque una quantità minima di parcheggi pubblici pari a 5mq./100mq. di SUL;

- in presenza di alloggio si applica quanto previsto dal precedente comma 1.

All'interno delle zone di completamento destinate ad attività industriali, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso, è ammessa l'opzione di monetizzare lo standard urbanistico in sostituzione della cessione gratuita delle aree nel caso di oggettiva impossibilità di reperire in loco le aree necessarie. È, comunque, fatta salva l'opzione di convenire con il Comune la cessione delle aree in argomento ubicate anche in altre zone.

### **3. Costruzioni a carattere commerciale e direzionale.**

I nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale e terziario debbono rispettare i seguenti standards urbanistici:

ogni mq. 100 di SUL, deve corrispondere la quantità di almeno mq 80 per spazi pubblici di cui almeno la metà destinata a parcheggio oltre a quanto previsto dal comma 1.

Le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al Comune a spese del cedente contestualmente con l'inizio dei lavori. Quando la cessione non risulta razionale rispetto alla dotazione viaria e di parcheggio esistente, l'Ufficio, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, può convenire, con il soggetto richiedente, la monetizzazione delle aree stesse.

Relativamente alla dotazione delle aree a parcheggio di uso pubblico le nuove costruzioni destinate ad artigianato di servizio sono assimilabili a quelle commerciali.

### **4. Costruzioni per "Servizi e attrezzature" (S):**

Le costruzioni destinate a servizi e attrezzature debbono rispettare i seguenti standards urbanistici (Sa, Sb, Sd, Sh, Si, Sr, Ss, St, Su):

Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

Parcheggio privato 0,30 mq/mq;

(Sc):

Parcheggio pubblico 0,30 mq/mq

I parcheggi sono calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo in cui si svolge l'attività.

5. Nelle zone di espansione residenziale, di cui all'art. 52, soggette a Piano Urbanistico Attuativo, è prescritto il rispetto dei seguenti Standards Urbanistici:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie,- amministrative, per pubblici servizi-(uffici P.T.,=protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 9 di aree per parcheggi.

6. La monetizzazione di cui al presente articolo è determinata con regolamento.

## **CAPO II - TERMINI DI USO CORRENTE**

### **ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO**

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.

2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e loro articolazioni cui si farà riferimento negli articoli successivi.

3. Sono usi principali: residenza, attività industriali e artigianali, attività terziarie, attività agricole, servizi e attrezzature di uso pubblico, spazi scoperti d'uso pubblico.

4. Gli usi principali si articolano nel modo seguente:

#### - Attività agricole (A)

- Campi coltivati, colture floro vivaistiche, boschi, pascoli.
- Abitazioni per i conduttori dei fondi. Serre.
- Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

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

- Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi, alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia sino ad un massimo di 120 mq. di superficie utile abitabile, attività ricreative, palestre private, sale da ballo, autodemolizioni,
- Magazzini e depositi per materiali. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

#### - Attività terziarie (T)

- Attrezzature commerciali (Tc): grandi e medie strutture di vendita, esercizi di vicinato e commercio all'ingrosso, mercati, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio multisale destinate allo spettacolo.
- Attrezzature ricettive e pubblici esercizi (Tr): alberghi, motel, ostelli, campeggi, ristoranti, bar, centri benessere.
- Complessi direzionali (Tu): palazzi per uffici, banche, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici.

#### - Residenze (R)

- Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati, commercio al dettaglio, artigianato di servizio (con esclusione di officine meccaniche), bar, ristoranti, uffici, studi professionali, ambulatori e laboratori medici.

#### - Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico (S)

- Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi).
- Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
- Servizi cimiteriali (Sc).
- Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Sd): musei, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, cinema, sale di spettacolo.
- Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori.
- Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo, scuole speciali.
- Servizi sociali e ricreativi (Sr): centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense.
- Servizi sportivi (Ss): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.
- Servizi tecnici e amministrativi (St): stazioni dei trasporti, centrali per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi posttelegrafonici e telefonici, servizi comunali e aree da destinare alla protezione civile, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari.
- Università e servizi universitari (Su): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.

#### Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)

- Boschi, arbusteti e cespuglieti (Vb).
- Barriere vegetali (Vr).

- Parchi e giardini (Vg).
- Prati (Vv).
- Aiuole spartitraffico e aree di rispetto (Vs).
- Parcheggi a raso (Pp).
- Parcheggi a raso alberati (Pa).
- Impianti sportivi scoperti (Ps).
- Piazze e spazi pavimentati (Pz).

## **TITOLO III- ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **CAPO I - LUOGHI DI INTERVENTO**

#### **ART.8 - LIVELLI DI PRESCRIZIONE**

1. Le prescrizioni del Prg agiscono a due livelli. Ad un primo livello ("*Suolo, acqua e aria*") definiscono le modalità di progettazione per impianti, manufatti e attrezzature atti a migliorare le condizioni dell'habitat, in particolare di suolo, acqua e aria. Questo livello interessa indistintamente l'intero territorio comunale. Ad un secondo livello ("*Sistemi*") le prescrizioni si applicano specificamente a ciascuno dei quattro sistemi e dei diversi sub - sistemi al loro interno individuati sulla Tav. "*Sistemi e sub - sistemi*": il Sistema dei luoghi centrali (L), il Sistema ambientale (V), il Sistema della residenza (R), il Sistema della produzione (P).
2. Le prescrizioni relative al secondo livello sono completate da due elaborati che sono parte integrante delle Norme di attuazione del piano:
  - "*Schede edifici centro antico*"
  - "*Schede edifici territorio extra – urbano*".

#### **ART.9 - REGOLE GENERALI E SPECIFICHE**

1. Ciascuna porzione del territorio comunale, data la sua appartenenza ad uno dei quattro Sistemi, è soggetta alle disposizioni generali e alle regole sugli usi stabiliti per il Sistema.
2. Per ciascuna area costruita, sono indicati sulle Tav. IIb "V 2014 La città" (~~conservazioni controdeduzioni~~), i tipi di intervento, gli indici di edificabilità espressi dai parametri: volume, rapporto di copertura e altezza e gli eventuali indirizzi progettuali. Nel caso in cui il tipo di intervento e/o l'indice si riferisca ad un isolato o comunque ad un insieme di più aree comprese entro un medesimo perimetro, deve essere inteso che ogni singola area che vi appartiene deve essere soggetta a quel tipo di intervento e a quell'indice. Ampliamenti e sostituzioni dei volumi esistenti non possono superare gli indici indicati.
3. La realizzazione di qualsiasi intervento avente oggetto edifici o aree situati lungo viale Kennedy e in loc. San Giacomo dovrà essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza Archeologica.
4. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree soggette ad elevata pericolosità geologico-sismica così come individuate nelle tavole di indagine geologica (Tavv. 5 e 6)
5. Interventi di prevenzione del rischio sismico. Vige lo studio di Microzonazione Sismica (Mzs).
6. Tinteggiature. In tutti i nuovi interventi edilizi, compresi quelli a carattere agricolo e industriale-artigianale, ~~dovranno essere adottate tinteggiature con colori intonati all'ambiente, in particolare si raccomanda l'utilizzo di tonalità di colore tipiche delle terre locali~~<sup>1</sup>, in particolare per le zone del nucleo antico valgono le previsioni del Piano del colore, per le zone agricole valgono le indicazioni del P.T.C. provinciale (par. 4.1). Al di fuori delle zone sopra citate si deve fare riferimento a colori ~~tutti~~ previsti nella tavolozza del P.T.C. provinciale, variazioni a tali previsioni dovranno essere previste nei piani attuativi ~~e sottoposte al preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale~~<sup>2</sup>.  
~~Il volume e la composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa e dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le risorse idropotabili disponibili. Tale operazione, oltre a diminuire i rischi di allagamento, permetterà di creare dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi.~~

<sup>1</sup> Cfr. Parere, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.2 (p.46), allegato al DECRETO N. 56 DEL 20/05/2016 della Provincia di Pesaro e Urbino

<sup>2</sup> con deliberazione del Consiglio Comunale, n. 15 del 29/04/2019, è stato modificato il regolamento edilizio con la soppressione della commissione edilizia comunale

- Per le zone di espansione, dovrà essere predisposto, in sede attuativa degli interventi, un apposito "Progetto del Verde"; in particolare, andrà definito un abaco delle essenze arbustive e di alto fusto da mettere a dimora, per le quali andranno previsti e definiti i tempi di esecuzione, una garanzia minima di attecchimento, nonché un piano di manutenzione post impianto. Inoltre si specifica che le piante di alto fusto, al momento della loro piantumazione, dovranno avere un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 ml.;
- Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla LR 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" e delle relative linee guida emanate con DGR n. 760 del 11/05/2009;
- 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, dovranno essere realizzati alloggi avente una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti dal piano di lottizzazione residenziale.
- Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di illuminazione, compresa quella dei parcheggi pubblici, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002.<sup>3</sup>

## **CAPO II- TIPI DI INTERVENTO**

### **ART.10 - GENERALITÀ**

1. Con riferimento alla normativa vigente sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione straordinaria (ms),
- restauro (re),
- risanamento conservativo (rc),
- ristrutturazione (ri),
- ampliamento (a),
- ristrutturazione urbanistica (ru),
- nuova costruzione (ne).
- **ristrutturazione vincolata<sup>4</sup>**

Gli interventi ammissibili con la ristrutturazione vincolata sono i seguenti:

- demolizione, rifacimento, consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi) che presentano segni di degrado o di dissesto, anche con modifica dell'assetto planimetrico interno, delle strutture orizzontali anche con modifica delle quote degli orizzontamenti (piane e voltate), sostituzione degli orizzontamenti dei sottotetti non praticabili (altezza al colmo superiore a m. 1,50) con solai praticabili, delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) senza modifica della inclinazione delle falde, della quota d'imposta e di colmo e del tipo di manto del tetto;
- rifacimento, consolidamento o demolizione di controsoffittature piane e voltate;
- demolizione di solai o controsoffittature a delimitazione dell'ultimo piano utile;
- realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie utili esistenti, impiegando strutture leggere che comportino un minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- realizzazione di soppalchi all'interno dei vani posti all'interno dell'ultimo piano utile, utilizzando anche le volumetrie afferenti ad eventuali piani sottotetto nel caso di eliminazione dei solai o controsoffittature esistenti, impiegando strutture leggere che comportino un minimo incremento di carico sulle strutture contigue; realizzazione, rifacimento, consolidamento o demolizione di elementi di collegamento verticali interni riguardanti anche l'intero edificio (scale, ascensori e montacarichi); rifacimento o consolidamento di collegamenti verticali esterni;
- realizzazione esterna agli edifici di ascensori, meccanismi di elevazione e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, quando è dimostrata la impossibilità di realizzare tali innovazioni al loro interno, tutelando le parti del fabbricato e delle aree scoperte a esso connesse di maggior rilevanza e, di norma, senza interessare i fronti prospettanti su strade pubbliche e quelli visibili dalla pubblica via;
- modifiche distributive interne e modifica del numero delle unità immobiliari; riapertura di porte e finestre esterne tamponate solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne o modifica di quelle esistenti eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico sanitarie legate a variazioni di destinazione d'uso, per variazioni distributive interne e per la riqualificazione delle facciate, a condizione che siano introdotti o reintrodotti assetti architettonici unitari dei fronti, nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle attuali aperture, con il mantenimento degli allineamenti esistenti e purché non siano distrutti o occultati particolari architettonici di rilevante importanza;
- nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle aperture esistenti e senza che siano distrutti o occultati particolari architettonici di rilevante importanza, al piano terra dei prospetti principali degli edifici, sarà consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti esclusivamente nei casi di cambi di destinazione d'uso, fermo restando il mantenimento degli attuali ingressi per l'accesso ai piani superiori; è ammessa la realizzazione di lucernari per prese di luce ed aria prescrivendo che superficie non dovrà essere superiore al 5% della superficie accessoria netta dei sottotetti;
- adeguamento delle altezze dei vani utili esistenti ai minimi previsti dal Regolamento Edilizio Comunale purché i lavori non comportino modifiche alla sagoma dell'edificio ed interventi di riqualificazione sui corpi costruiti successivamente all'impianto originario (concessionati o condonati) per conferire agli stessi un aspetto decoroso in sintonia con le caratteristiche architettoniche del fabbricato principale consentendo anche minime ricomposizioni volumetriche senza aumento delle superfici e volumetrie lorde esistenti.

<sup>3</sup> Integrazione prescritta nel parere, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.1 (Cfr. p.44), allegato al DECRETO N. 56 DEL 20/05/2016 della Provincia di Pesaro e Urbino

<sup>4</sup> Prescrizione relativa agli edifici individuati rispettivamente nelle schede n. 5, n. 159 del territorio extra-urbano. Cfr. Parere, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.1 (p.44), allegato al DECRETO N. 56 DEL 20/05/2016 della Provincia di Pesaro e Urbino

## CAPO III - MODI DI INTERVENTO

### ART.11 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. Il Prg si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati, piani di edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero, piani di lottizzazione convenzionati, programmi integrati di intervento, programmi di recupero urbano) e attraverso intervento edilizio diretto. Nell'ambito delle aree sottoposte a piani urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata è consentito, senza che ciò costituisca variante urbanistica, lo scorporo, dal perimetro d'intervento, di terreni marginali o non utilizzabili per l'attuazione del piano, per rinuncia e/o inerzia documentata degli aenti titolo. Tale scorporo non potrà superare il 10 % della Superficie Territoriale e comporterà la proporzionale riduzione della potenzialità edificatoria del comparto.

Le aree scorporate potranno essere utilizzate a verde privato, a parcheggi, a viabilità privata nonché per gli usi agricoli nel caso siano confinanti con il sistema ambientale V. Per i fabbricati ricadenti sulle aree scorporate è ammessa la ristrutturazione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici del subsistema contiguo.

2. Con intervento convenzionato (piano attuativo) sono realizzate le aree di nuova edificazione produttiva/residenziale: P\*, T\*- Bivio Borzaga, T\* - Serra Alta, Ca' Veneziano I, Ca' Veneziano II, Via Piave, Via B. Croce, Via P. Mascagni, Ca' Vanzino, Ca' L'Agostina, Ca' L'Agostina<sup>5</sup>, S.Silvestro, Ca' La Vittoria, Ca' Paino<sup>6</sup>, Via Savonarola<sup>7</sup>, individuate sulle Tavv. IIb V 2014 "La città", IIc V 2014 "Il territorio extra-urbano (osservazioni – controdeduzioni)" con apposito perimetro. Le opere di urbanizzazione primaria da sottoporre a convenzione possono essere evidenziate all'interno del perimetro, i lotti edificabili sono singolarmente regolamentati con indice di edificabilità, eventuale rapporto di copertura ed altezza.

L'utilizzo della procedura del concorso di progettazione di cui al D.Lgs. 163/2006, garantisce un bonus del 10% della volumetria consentita.

3. Nelle aree di trasformazione da sottoporre a convenzione (aree di nuova edificazione residenziale) l'Amministrazione può riservarsi, all'atto della convenzione, di destinare una quota non superiore al 20% del volume residenziale a gruppi particolari di popolazione (studenti, anziani, giovani coppie).

4. Con intervento diretto sono realizzati anche gli edifici i cui lotti sono contraddistinti da apposito segno grafico nella Tav. IIb V 2014 "La città" (osservazioni – controdeduzioni). Essi sono singolarmente regolamentati con indice di edificabilità, eventuale rapporto di copertura e altezza.

### ART 12 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI E AGLI STANDARDS

1. Nei Titoli VII, VIII, IX, X, vengono stabiliti per ciascun sistema e per i relativi sub - sistemi gli usi consentiti (caratterizzanti e previsti) e quelli esclusi.

2. Il cambiamento della destinazione d'uso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso come definiti dall'Art. 7.

3. Il cambiamento di un uso principale con altro uso principale, è considerato "variazione essenziale"

4. Per alcuni usi principali o loro articolazioni vengono di seguito indicate le dotazioni minime di superficie permeabile da garantire nei soli casi di nuova costruzione.

La superficie permeabile è quella che è in grado di garantire l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

I valori riportati nella tabella sono da considerarsi dei minimi.

- Residenze (tutte le articolazioni)	p=30% Sf
- Fabbriche e officine	p=20% Sf

<sup>5</sup> Variante accolta ed individuata nella relativa scheda n.14

<sup>6</sup> Prescrizione di stralcio dell'area di nuova edificazione residenziale denominata "Ca' Paino" individuata nella scheda di variante n. 15. Cfr. Parere, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.1 (p.43), allegato al DECRETO N. 56 DEL 20/05/2016 della Provincia di Pesaro e Urbino

<sup>7</sup> Variante accolta ed individuata nella relativa scheda n.17

- Attrezzature commerciali Attrezzature ricettive e pubblici esercizi p=20% Sf
5. Nell'attuazione delle previsioni di opere di urbanizzazione primaria si dovranno osservare le modalità di costruzione previste dalla Parte II di queste norme "Suolo, acqua, aria";

## PARTE SECONDA - SUOLO, ACQUA E ARIA

### TITOLO IV- SUOLO

#### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

##### ART.13 - PROGETTO DI SUOLO

- Il progetto di suolo regola la sistemazione delle aree non edificate pubbliche, di uso pubblico o private e di rilevante interesse ambientale. Sulle Tavv. V 2014 "La città" ~~osservazioni controdeduzioni~~ sono indicati i materiali vegetazionali ed artificiali di progetto per i quali il piano fornisce indicazioni.
- Nelle aree agricole, non sottoposte a specifici tipi di intervento, le stesse tavole indicano i materiali esistenti dei quali si prescrive la conservazione o l'integrazione.

#### CAPO II: MATERIALI

##### ART. 14- GENERALITÀ

I successivi articoli contengono obblighi, divieti, indirizzi e consigli per la sistemazione delle aree non edificate pubbliche e d'uso pubblico e di rilevante interesse ambientale.  
Nelle aree boscate vige la tutela integrale.

##### ART.15 - BOSCHI, ARBUSTETI - CESPUGLIETI (VB)

Vengono definiti boschi gli impianti esistenti e di progetto con specifiche e riconoscibili caratteristiche di composizione vegetazionale, margini, radure e percorsi.  
Vengono definiti arbusteti - cespuglieti le superfici caratterizzate da una copertura vegetale costituita da specie arbustive e/o arboree allo stato arbustivo e da piante erbacee.

##### ART.16 - BARRIERE VEGETALI (VR)

- Per barriera si intende un particolare tipo di fascia boscata mista, ad alta densità di impianto (copertura pari al 100%), ad impianto irregolare. Essa può svolgere differenti funzioni: mascheramento, arredo e ridefinizione dei margini edificati, creazione di habitat floro - faunistici, antinquinamento. In questo ultimo caso dovrà essere composta da specie arboree e arbustive molto resistenti alle emissioni inquinanti - atmosferiche e sonore- in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore.
- Le barriere sono equiparate ai boschi a tutti gli effetti di legge e soggetti ai medesimi vincoli e divieti.

##### ART.17 - SIEPI E FILARI ALBERATI (VA)

I filari, in quanto elementi vegetali a sviluppo lineare disposti lungo gli assi stradali urbani ed extra - urbani, lungo i percorsi ciclabili e pedonali e nel territorio agricolo, hanno funzioni igienico - sanitarie, estetiche e di connessione della trama vegetazionale tra il paesaggio urbano ed extra- urbano.  
I filari esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno. Se si rende necessario l'abbattimento di una pianta, per motivi di pubblica sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie. È vietata la rimozione delle siepi esistenti nelle aree agricole e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari alla loro conservazione. Nel caso in cui, per motivi di forza maggiore dovuti ad interventi di interesse generale, si dovessero rimuovere siepi esistenti, dovrà essere data la preferenza alle soluzioni progettuali che ripristinino nella misura del possibile, le condizioni preesistenti.

##### ART.18 - PRATI (VV)

- I prati svolgono funzioni ecologiche in ambito urbano ed extraurbano e sono destinati prevalentemente a supportare attività ricreative e sportive.
- Sono aree destinate alla sosta, al gioco libero e all'orticoltura. Sono ammesse strutture di tipo leggero per ospitare servizi di custodia e di ristoro, per attività didattiche e di informazione: queste

potranno occupare una percentuale massima pari al 2% della superficie complessiva dell'impianto e, comunque, non superiore a 35 mq. di SUL. L'altezza massima, ove non sia espressamente specificato, non deve superare 3.50 ml. Tali strutture, da consentire se necessario alla sicurezza, funzionalità e migliore fruizione degli spazi, dovranno avere posizione ed accessibilità tali da non richiedere la realizzazione di nuovi tratti stradali e da risultare compatibili con il contesto ambientale. A tali fini potranno anche essere recuperate le eventuali costruzioni agricole. È consentita inoltre la collocazione di isole ecologiche, previa verifica d'inserimento nell'impianto complessivo dello spazio verde.

#### **ART.19 - PARCHI E GIARDINI (VG)**

1. Per parchi e giardini si intendono complessi unitari, distribuiti su superfici di diversa natura e estensione, all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.

2. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e per la riorganizzazione di quelli esistenti sono:

- definizione dei margini atta a garantire protezione acustica e sicurezza;
- definizione degli accessi in relazione al collegamento con l'intorno;
- presenza di prati fruibili per il gioco libero.

Sono ammesse strutture di tipo leggero per ospitare servizi di custodia e di ristoro, per attività didattiche e di informazione: queste potranno occupare una percentuale massima pari al 2% della superficie complessiva dell'impianto, e comunque, non superiore a 35 mq di SUL. L'altezza massima, ove non sia espressamente specificato, non deve superare 3.50 ml. Tali strutture, da consentire se necessario alla sicurezza, funzionalità e migliore fruizione degli spazi, dovranno avere posizione ed accessibilità tali da non richiedere la realizzazione di nuovi tratti stradali e da risultare compatibili con il contesto ambientale. A tali fini potranno anche essere recuperate le eventuali costruzioni agricole. È consentita inoltre la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo dello spazio verde;

- presenza di aree attrezzate e percorsi ciclabili;
- presenza di dislivelli del terreno, che articolino lo spazio e ne dilatino la percezione;
- presenza di vegetazione per creare ombra e dare la possibilità di percepire il succedersi delle stagioni;
- presenza dell'acqua.

#### **ART.20 - AIUOLE SPARTITRAFFICO E AREE DI RISPETTO (VS)**

1. Si definiscono aiuole spartitraffico e aree di rispetto quelle aree destinate a razionalizzare il sistema dei percorsi stradali. Sono ammesse stazioni di servizio e distribuzione carburanti.

2. Sistemazione del suolo a prato e prato alberato.

#### **ART.21 - IMPIANTI SPORTIVI SCOPERTI (PS)**

1. I criteri generali per il nuovo impianto e la ristrutturazione di quelli esistenti sono:

- orientamento corretto;
- facile accessibilità dalla viabilità principale;
- separazione dalle strade trafficate con impianti vegetazionali densi;
- recinzioni con materiali vegetazionali;
- attraversamenti pubblici degli impianti, ove possibile;
- uso di alberature.

2. Almeno il 30% della superficie complessiva deve essere sistemata a prato e il 10% a parcheggio alberato.

3. Negli spazi d'uso pubblico destinati a servizi sportivi scoperti sono previste, oltre agli impianti e ai campi, solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro, l'accettazione con un indice fondiario 0,03 fino ad un massimo di superficie utile linda di mq 600 e con altezza massima di ml 3,50.

4. La sistemazione delle aree V6-Ps dovranno essere subordinate alla redazione di un progetto unitario, in cui potranno essere previsti anche volumi coperti, da sottoporre all' approvazione della Amministrazione Comunale.

#### **ART.22 - STRADE**

1. Le dimensioni della sede stradale nelle aree residenziali saranno di norma di ml 10.00. È

ammessa la variazione della sede stradale in casi specifici e nel rispetto della normativa vigente in materia. In caso di ristrutturazione le dimensioni esistenti devono essere ricalibrate, in particolare si dovrà, ove possibile, operare il restringimento delle carreggiate alle dimensioni minime consentite rispetto al tipo di traffico e la realizzazione o l'allargamento dei marciapiedi.

2. La sede stradale si compone di marciapiedi, alberature e siepi.

#### **ART.23 - PARCHEGGI A RASO (PP / PA)**

1. Le dimensioni dei parcheggi a raso debbono essere pari a multipli di ml 2.50 x 5.00. Essi possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi).

2. La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque "reversibile" così da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.

3. La superficie deve essere omogenea ed eventualmente avere un livello diverso da quello della strada. Sono ammessi, chioschi prefabbricati senza opere di fondazione (escluse quelle di ancoraggio), di legno o di acciaio aventi volumetria massima pari a mc. 80+ 20 mc. per i necessari servizi igienici se non presenti nell'area.

4. La superficie delle aree destinate a parcheggio deve essere realizzata con materiali che consentano almeno una parziale permeabilità. Per i parcheggi in area urbana è ammesso l'uso dell'asfalto

5. Nei parcheggi alberati (Pa) le alberature devono avere impianto regolare. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere in particolare alle seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati.

#### **ART.24 PISTE CICLABILI**

La larghezza delle piste ciclabili deve essere minimo pari a ml 1.50 se a senso unico di marcia e minimo pari a ml 2.50 se a doppio senso di marcia.

~~La progettazione di dettaglio delle aree di espansione, con potenzialità edificatoria superiore a me. 10.000, dovrà comprendere uno studio di fattibilità e realizzazione, che dovrà essere valutata in considerazione della compatibilità e dell'effettiva esigenza, Nelle aree di espansione è prescritto l'obbligo della progettazione e realizzazione<sup>8</sup> della viabilità ciclo-pedonale.~~

#### **ART.25 - PIAZZE E SPAZI PEDONALI (PZ)**

1. Comprendono piazze e spazi pavimentati anche di forma irregolare, talvolta con funzioni prevalentemente distributive e di raccordo.

2. Le piazze e gli spazi pedonali devono essere adeguatamente pavimentati. La superficie deve essere antisdrucciolevole, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello della sede stradale.

3. È consentito il parcheggio solo in parti opportunamente localizzate, delimitate, pavimentate, arredate e alberate.

4. Occupazione di suolo pubblico.

Previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale potranno essere installate temporaneamente strutture di tipo leggero prefabbricate per ospitare servizi di ristoro e/o pubblici esercizi commerciali. Ove non sia espressamente specificato è prevista l'altezza massima di ml 3. Tali strutture dovranno risultare compatibili con il contesto ambientale.

---

<sup>8</sup> Cfr. Parere della Provincia di Pesaro e Urbino, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.2 (p.46), allegato al DECRETO N. 56 DEL 20/05/2016

## TITOLO V - ACQUA

### **ART.26 - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

In relazione alla classificazione dei corsi d'acqua, individuati nella Tav. “*III V 2014 Corsi d'acqua, crinali e versanti (osservazioni – controdeduzioni)*” si applicano le seguenti tutele previste dal PPAR: integrale per la fascia interna e orientata per quella esterna.

Tutti gli interventi, in ogni caso, dovranno essere eseguiti nel rispetto del Regio Decreto 25 Luglio 1904, n.523 e del D.lgs. 22/01/2004, n. 42.

## TITOLO VI – ARIA

### **ART.27 - LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

Valgono le norme del piano di classificazione acustica vigente.

## PARTE TERZA SISTEMI

## TITOLO VII - SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI (L)

### **ART.28 - DISPOSIZIONI SUI MATERIALI**

1. Sono "materiali" del sistema dei luoghi centrali: strade, piazze e spazi pedonali, giardini, parcheggi a raso.
2. Un qualsivoglia materiale all'interno del sistema dei luoghi centrali assumerà il ruolo di spazio collettivo o di collegamento tra spazi collettivi.
3. Il sistema dei luoghi centrali è caratterizzato da un'alta percentuale di aree pavimentate e di percorsi pedonali.

### **ART.29 - USI CARATTERIZZANTI ED ESCLUSI**

1. Il Sistema dei luoghi centrali è caratterizzato, con le eccezioni di cui al punto 2, dalla compresenza degli usi "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T) e "Residenza" (R).
2. Sono escluse: le "Attività industriali" (I) e le "Attività agricole" (A). Sono escluse le seguenti articolazioni degli usi consentiti:
  - (St): centrali per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, aree destinate alla protezione civile, (Sc): servizi cimiteriali.
3. Nel Sistema dei luoghi centrali sono altresì previsti spazi scoperti verdi V e pavimentati P.

### **ART.30 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA**

Appartengono al sistema dei luoghi centrali le seguenti aree soggette a Piano di recupero ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457:

- “*Ex Campo Sportivo*”
- “*Stazione*”;
- “*Ex Mercato Coperto*”;
- “*Chiesa di S. Maria Maddalena*”;

Piano di Recupero “*Ex LAR*” (inserito all'art. 48/7)

#### “*Ex Campo Sportivo*”

Il piano prevede la riorganizzazione dell'*ex Campo Sportivo* al fine di creare uno spazio che possa rivitalizzare l'intera zona costituendosi come il naturale prolungamento di corso Bramante al di là del fiume, ed elemento conclusivo del sistema dei luoghi centrali.

La superficie territoriale stimata è di circa mq 10200 e si dovranno rispettare i seguenti utilizzi:

Area per attività terziarie e/o servizi:

- Sc. max mq 700
- Vol. max mc 5000

- H max ml. 7,50

È ammessa la cessione anche parziale della cubatura, ai sensi DL 13/05/2011, n. 70 convertito con modificazioni dalla L. 12/07/2011, n. 106.

La volumetria realizzabile dovrà essere sviluppata nell'area ricompressa tra il confine con la zona (Tc) e la linea tratteggiata individuata in cartografia, lasciando libera tutta la restante e maggioritaria zona verso il centro antico da destinare a spazi scoperti verdi e/o pavimentati.

Nell'area edificabile è consentita la realizzazione di piani interrati da destinare a parcheggi e depositi.

La progettazione dovrà essere unitaria e riguardare quindi l'intero comparto, i proventi della valorizzazione devono essere prioritariamente utilizzati per la riqualificazione dell'ex "Campi Sportivo" e delle zone limitrofe compreso Piazza Garibaldi.

Per la definizione degli standards urbanistici si dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A.

#### "Stazione" -

Il progetto prevede il recupero storico ambientale dell'area attraverso il ripristino della stazione prioritariamente finalizzato al potenziamento del trasporto pubblico.

Gli edifici ricadenti all'interno dell'area sono assoggettati al regime edilizio della ristrutturazione (ri), con esclusione dell'immobile denominato "ex fabbricato viaggiatori" per il quale è previsto il restauro/risanamento conservativo a seguito della dichiarazione d'interesse culturale giusta Delibera MBAC-SR-MAR n. 126 del 29/07/2015

#### "Ex Mercato Coperto"

Il progetto prevede il recupero del "mercato coperto" al fine di creare uno spazio che possa rivitalizzare il centro antico. L'altezza massima non dovrà superare quella dell'edificio esistente posto in aderenza.

#### "Chiesa di S. Maria Maddalena"

Il progetto prevede il recupero del complesso edilizio aggregato alla Chiesa di Santa Maria Maddalena. Tale intervento non potrà prevedere aumenti di volumetrie rispetto a quelle esistenti. È consentita la demolizione con ricostruzione esclusivamente degli elementi diaconici rispetto alla Chiesa.

L'eventuale ricostruzione dovrà rispettare l'altezza massima di m 6,5.

È ammessa, ai sensi DL n. 70/2011 (convertito con modificazioni dalla L. n. 106/2011), la cessione anche parziale delle volumetrie definitivamente demolite.

## **TITOLO VIII - SISTEMA AMBIENTALE (V)**

### **ART.31 - DISPOSIZIONI SUI MATERIALI**

1. I materiali del sistema ambientale sono: boschi, arbusteti - cespuglietti, fasce ripariali, barriere vegetali, siepi e filari alberati, strade, percorsi, parchi e giardini, impianti sportivi scoperti, parcheggi a raso. I materiali del sistema ambientale assumono il ruolo di aree per lo svago e per lo sport, ma anche di salvaguardia e valorizzazione ambientale e di connessione tra le aree verdi.

2. I materiali del sistema ambientale implicano la presenza di un'elevata percentuale di superfici permeabili, di fasce boscate, la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua, l'inserimento nel territorio di corridoi ecobiologici. In particolare i parchi, i giardini e gli impianti sportivi scoperti devono avere caratteri di forte naturalità.

3. Installazione impianti fotovoltaici. Con delibera del Consiglio Comunale n. 26/ del 03/02/2011 sono state individuate le aree non idonee per l'installazione degli impianti fotovoltaici a terra, ai sensi della L.R. n. 12/2010.

### **ART.32 - USI CARATTERIZZANTI ED ESCLUSI**

1. Il Sistema ambientale è caratterizzato dagli usi principali "*Spazi scoperti*" (P, V) e "*Attività agricole*" (A).

2. Nel Sistema ambientale sono altresì previste "*Attrezzature ricettive e pubblici esercizi*" (Tr) e "*Servizi e attrezzature*" (S) esclusivamente nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono escluse le "*Attività industriali*" (I); è consentita la permanenza delle attività industriali esistenti

censite nelle "Schede. Edifici territorio extra-urbano" (allegato b2).

è vietata la realizzazione o la localizzazione di allevamenti zootecnici (quali maiali, bovini, ovini, pollame, cani, ecc.) a distanza inferiore di 250 metri da fabbricati residenziali non rientranti nel complesso aziendale e 500 metri dai centri abitati.<sup>9</sup>

3. Nelle Tavv. IIb V 2014 "La città", IIc V 2014 "Il territorio extra-urbano" (osservazioni – controdeduzioni) vengono individuati sei (6) sub sistemi particolari, alcuni dei quali articolati in ambiti, per i quali sono previsti specifici obblighi, divieti, indirizzi e consigli relativi ai materiali, agli usi ed ad eventuali particolari forme di tutela.

### **ART.33 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA**

Il sistema ambientale si articola nei seguenti sub - sistemi alcuni dei quali articolati in ambiti indicati sulle Tavv. "Sistemi e sub sistemi" e IIb V 2014 "La città", IIc V 2014 "Il territorio extra-urbano" (osservazioni – controdeduzioni):

- Sub - sistema V1: "le riserve di naturalità"

- Ambito V1.1: "la montagna"
- Ambito V1.2: "la gola"
- Ambito V1.3: "le fasce boscate alto - collinari"

- Sub - sistema V2: "I filtri della collina coltivata"

- Ambito V2.1: "Il giardino collinare di Pagino"

- Sub - sistema V3: "la pianura coltivata"

- Sub - sistema V4: "Le connessioni"

- Sub - sistema V5: "Le grandi connessioni territoriali"

- Sub - sistema V6: "I capisaldi del verde urbano"

### **ART.34 – SUB - SISTEMA V1: "LE RISERVE DI NATURALITÀ"**

1. Si definiscono "riserve di naturalità" le zone alto collinari della valle del Metauro e la zona montana del complesso oroidrografico del monte Pietralata che ricade nel territorio dell'isola amministrativa di Pagino.

2. Le aree così definite all'interno del sistema ambientale svolgono un ruolo di riequilibrio ecologico per l'intero territorio e sono caratterizzate da vaste estensioni di bosco, da pascoli, da aree nude con roccia affiorante e da aree agricole. Il ruolo primario di "riserva di naturalità" è da attribuire alla porzione del complesso oroidrografico del monte Pietralata che ricade nel territorio comunale (Ambito V1.1: la montagna) che insieme alla gola (Ambito V1.2) costituisce una eccezionalità geo - morfologica, paesistico-ambientale, oltre che culturale. La fascia boscosa alto collinare (Ambito V1.3) in generale e, in particolare, quella a contatto con "la montagna", presenta caratteri vegetazionali assimilabili a quelli della riserva: estese formazioni boschive interrotte da aree agricole residuali o terreno incolto la cui limitata dimensione lascia prevedere nel medio periodo l'estendersi del bosco.

3. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla difesa del suolo, delle acque e della vegetazione mediante opere di rinaturalizzazione e riforestazione, alla regimazione dei corsi d'acqua, favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione, adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a dissesto idrogeologico.

4. Il sub - sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti" (V).

5. Per gli interventi specifici si vedano gli artt. 35, 36, 37.

### **ART.35 AMBITO V1.1: "LA MONTAGNA"**

La montagna di Pagino, completamente boscata ad eccezione delle aree a pascolo sommitali, presenta una serie di paesaggi vegetali complessi di rilevante valore paesaggistico ambientale.

Strade e percorsi:

- sono vietate le opere di mobilità come la realizzazione di nuovi tracciati e modifiche rilevanti di quelle esistenti, è vietato asfaltare o cementare tutte le strade interpoderali e vicinali e i sentieri esistenti.

Edifici:

<sup>9</sup> Modifica in aggiunta introdotta con delibera CC. n. 46 del 14/07/2016 (approvazione 16° VARIANTE AL P.R.G.)

- è vietata la nuova edificazione ad esclusione degli impianti di cui al punto successivo.

Reti tecnologiche e impianti:

- è obbligatorio interrare le reti tecnologiche, seguendo preferibilmente la viabilità esistente, mentre gli eventuali impianti (centraline, cisterne, stazioni di pompaggio) devono essere schermati con elementi vivi, quinte arboree e arbustive di vegetazione autoctona secondo criteri voltati al massimo rispetto della vegetazione esistente;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale e a quelle di sistemazione idraulico forestale.

**ART.36 - AMBITO V1.2: "LA GOLA"**

Questa singolare porzione di territorio solcata dalle acque del fiume Candigliano che si caratterizza per l'eccezionalità degli elementi geomorfologici, naturalistici e storici costituisce un ambiente di grande valore al quale applicare il massimo grado di tutela paesaggistica ambientale.

Strade e percorsi:

- sono vietate le opere di mobilità come la realizzazione di nuovi tracciati stradali e le modifiche rilevanti di quelli esistenti, è vietato asfaltare e cementare tutte le strade e i sentieri esistenti.

Edifici:

- è vietata la nuova edificazione ad esclusione degli impianti di cui al punto successivo.

Reti tecnologiche e impianti:

- è obbligatorio interrare le reti tecnologiche, seguendo preferibilmente la viabilità esistente, mentre gli eventuali impianti (centraline, cisterne, stazioni di pompaggio) devono essere schermati con elementi vivi, quinte arboree e arbustive di vegetazione autoctona secondo criteri voltati al massimo rispetto della vegetazione esistente;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale e a quelle di sistemazione idraulico forestale;
- è vietata la realizzazione o la localizzazione di impianti tecnologici come elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi.

**ART.37 - AMBITO V1.3: "LE FASCE BOScate ALTO COLLINARI"**

1. Questa porzione di territorio pur essendo per una vasta percentuale boscata è ancora caratterizzata da un notevole numero di insediamenti rurali, alcuni di rilevante pregio, soprattutto nell'isola di Pagino.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla difesa del suolo, delle acque e della vegetazione e dovranno favorire le dinamiche evolutive incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Siepi e filari stradali e poderali:

- Devono essere mantenute le siepi e i filari stradali e poderali indicati nelle Tavv. IIbV 2014 e IIc V 2014 (~~osservazioni controdeduzioni~~) secondo le indicazioni contenute nell'art. 17 e fermo restando quanto disposto dalla legislazione regionale vigente.
- è ammessa, solo per gli edifici sottoposti a risanamento conservativo, la demolizione degli elementi diaconici non coerenti con il linguaggio architettonico e la ricostruzione di un annesso di pari superficie utile lorda con l'aggiunta del 10% (della superficie lorda) e con una altezza massima di ml 4.50 su terreno pianeggiante e di ml 5.50 su terreno in pendio;
- è vietata la nuova edificazione di residenze rurali e di ogni costruzione necessaria per l'esercizio della attività agricola,
- è ammessa la realizzazione di un annesso, a servizio dell'attività agricola, prefabbricato senza opere di fondazione (escluse quelle di ancoraggio), di legno avente volumetria massima pari a mc. 80 ed altezza massima al colmo di ml 3,50,  
costituito da un unico corpo.

La norma di cui sopra non trova applicazione per proprietà inferiori a 10.000 mq.

**ART.38 – SUB - SISTEMA V2: "I FILTRI DELLA COLLINA COLTIVATA"**

1. Le aree agricole collinari interessano un'ampia porzione del territorio del Comune di Fermignano e costituiscono ancora oggi una voce attiva nel sistema economico fermignanese. Per la loro ubicazione esse rappresentano l'elemento graduale di passaggio fra il paesaggio agrario e

urbanizzato della pianura e le zone naturali alto collinari e montane. Esse inoltre svolgono un'importante azione di presidio ai fini della tutela ambientale ed al mantenimento dei modelli culturali e sociali del mondo rurale che caratterizzano la diversità del territorio marchigiano.

2. Il sub sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti" (V).

Siepi e filari stradali e poderali:

- devono essere mantenute le siepi e i filari stradali e poderali indicati nelle Tavv. IIbV 2014 e IIc V 2014 (*osservazioni – controdeduzioni*) secondo le indicazioni contenute nell'art. 17 e fermo restando quanto disposto dalla legislazione regionale vigente;

Edifici:

- è ammessa, la demolizione degli elementi diacronici non coerenti con il linguaggio architettonico e la ricostruzione di un annesso di pari superficie utile linda con l'aggiunta del 10% (della superficie linda) e con una altezza massima di ml 4.50 su terreno pianeggiante e di ml 5.50 su terreno in pendio;

- è consentita, ad esclusione delle aree boscate e dei versanti con pendenza superiore al 30% (previa redazione di un opportuno rilievo topografico che verifichi l'effettiva pendenza del tratto di versante oggetto dell'intervento), la nuova edificazione e l'ampliamento di residenze, annessi rurali e di ogni costruzione necessaria per l'esercizio dell'attività agricola secondo i parametri espressi dalla legislazione regionale vigente.

Edifici produttivi rurali dismessi non più sottoposti a vincolo di destinazione d'uso e non tutelati:

- è consentita la demolizione degli edifici produttivi rurali dismessi con ricostruzione di un edificio residenziale a parità di volume purché non ecceda il volume massimo residenziale di mc 750. L'eccedenza volumetrica non è recuperabile.

Crinali:

- sui crinali individuati nella Tav. III V 2014 *Vincoli di P.P.A.R. - Corsi d'acqua, crinali e versanti (osservazioni – controdeduzioni)* sono vietati gli interventi di nuova costruzione.

Zone archeologiche e di memoria storica:

- nelle zone archeologiche e di memoria storica individuate sulla tav. "Vincoli" è obbligatorio, per scavi e arature di profondità maggiore di cm 50, inoltrare una specifica richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza.

### **ART.39 - AMBITO V2. 1: "IL GIARDINO COLLINARE DI PAGINO"**

La zona collinare dell'isola amministrativa di Pagino, compresa fra la fascia boscata alto collinare e la pianura, di esigua estensione in relazione al vasto territorio collinare del comune, non ha subito rilevanti compromissioni: gli edifici mantengono per la maggior parte i loro caratteri originari, la rete dei percorsi storici è stata mantenuta, l'assetto vegetazionale e culturale non ha subito il diffuso appiattimento legato alle moderne pratiche agricole. Per questi suoi caratteri peculiari questa zona si presta ad essere sottoposta ad una strategia di rilancio dell'agricoltura finalizzata al recupero del paesaggio agrario, tesa verso la produzione ambientale piuttosto che a un tradizionale governo delle pratiche agricole.

Edifici:

- anziché permettere la realizzazione di nuovi edifici rurali a destinazione residenziale è da favorire prioritariamente il cambiamento di destinazione d'uso dei locali adibiti a magazzino o locali di servizio in locali abitativi qualora si dimostri che i locali residenziali non siano sufficienti alle esigenze della famiglia coltivatrice;

- è ammessa, la demolizione degli elementi diacronici non coerenti con il linguaggio architettonico e la ricostruzione di un annesso di pari superficie utile linda con l'aggiunta del 10% (della superficie linda) e con una altezza massima di ml 4.50 su terreno pianeggiante e di ml 5.50 su terreno in pendio;

- è vietata la nuova edificazione di residenze rurali e di ogni costruzione necessaria per l'esercizio della attività agricola,

- è ammessa la realizzazione di un annesso, a servizio dell'attività agricola, prefabbricato senza opere di fondazione (escluse quelle di ancoraggio), di legno avente volumetria massima, costituito da un unico corpo, pari a mc. 80 ed altezza massima al colmo di ml. 3,50. La norma di cui sopra non trova applicazione per proprietà inferiori a 5.000 mq.

#### **ART.40 - SUB - SISTEMA V3: "LA PIANURA COLTIVATA"**

1. Le aree agricole di pianura ovvero la valle del fiume Metauro e la valle del Candigliano hanno un importante ruolo nel sistema paesistico-ambientale. La valle del Metauro, soprattutto nel tratto da S. Silvestro al centro abitato di Fermignano, costituisce testimonianza del paesaggio agrario dove è ancora leggibile il rapporto tra l'uso agricolo del suolo, le linee d'acqua e il sistema degli insediamenti rurali, per lo più di grande pregio. La restante parte della valle del Metauro ha subito invece pesanti compromissioni, in special modo nel tratto dell'isola di Pagino dove la valle, già più stretta, è stata in più punti tagliata dalla superstrada Fano - Grosseto. Simile stato di degrado è attribuibile alla valle del Candigliano che passa attraverso situazioni differenti che, a parte la gola (Ambito V1.2), hanno compromesso in maniera sostanziale l'equilibrio paesistico ambientale.

2. Il sub - sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti" (V).

##### **Siepi e filari stradali e poderali:**

- devono essere mantenute le siepi e i filari stradali e poderali indicati nelle Tavv. IIbV 2014 (*osservazioni – controdeduzioni*) e IIc V 2014 (*osservazioni – controdeduzioni*) secondo le indicazioni contenute nell'Art. 17 e fermo restando quanto disposto dalla legislazione regionale vigente.

##### **Edifici:**

- anziché permettere la realizzazione di nuovi edifici rurali a destinazione residenziale è da favorire prioritariamente il cambiamento di destinazione d'uso dei locali adibiti a magazzino o locali di servizio in locali abitativi qualora si dimostri che i locali residenziali non siano sufficienti alle esigenze della famiglia coltivatrice;

- è ammessa, la demolizione degli elementi diacronici non coerenti con il linguaggio architettonico e la ricostruzione di un annesso di pari superficie utile linda con l'aggiunta del 10% (della superficie linda) e con una altezza massima di ml 4.50.

- è consentita, ad esclusione delle aree boscate, la nuova edificazione e l'ampliamento di residenze, annessi rurali e di ogni costruzione necessaria per l'esercizio dell'attività agricola secondo i parametri espressi dalla legislazione regionale vigente;

##### **Edifici produttivi rurali dimessi non più sottoposti a vincolo di destinazione d'uso e non tutelati:**

- è consentita la demolizione degli edifici produttivi rurali dimessi con ricostruzione di un edificio residenziale a parità di volume purché non ecceda il volume massimo residenziale di mc 750. L'eccedenza volumetrica non è recuperabile;

##### **Corsi d'acqua:**

- per le prescrizioni relative ai corsi d'acqua si veda l' art.26.

##### **Zone archeologiche e di memoria storica:**

- Nelle zone archeologiche e di memoria storica individuate sulla tav. "Vincoli" è obbligatorio, per scavi e arature di profondità maggiore di cm 50, inoltrare una specifica richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza.

#### **ART.41 – SUB - SISTEMA V4: "LE CONNESSIONI"**

1. Si definiscono "connessioni" i boschi, le formazioni boschive "e allo stadio di bosco giovane e la vegetazione ripariale che costituiscono i corridoi di raccordo fra le fasce alto collinare e l'asta fluviale del Metauro, soluzione di continuità del paesaggio agrario di collina e di pianura. Le aree così definite sono state riconosciute all'interno del sistema ambientale quali elementi di connessione ecologica, reale o potenziale, di scambio e difesa delle biodiversità tra aree di collina, di pianura e parti di città.

2. Il sub - sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso "Spazi scoperti" (V).

##### **Edifici:**

- anziché permettere la realizzazione di nuovi edifici rurali a destinazione residenziale è da favorire prioritariamente il cambiamento di destinazione d'uso dei locali adibiti a magazzino o locali di servizio in locali abitativi qualora si dimostri che i locali residenziali non siano sufficienti alle esigenze della famiglia coltivatrice;

- è ammessa la demolizione degli elementi diacronici non coerenti con il linguaggio architettonico e la ricostruzione di un annesso di pari superficie utile linda con l'aggiunta del 10% (della superficie linda) e con una altezza massima di ml 4.50 su terreno pianeggiante e di ml 5.50 su terreno in pendio;

- è vietata la nuova edificazione di residenze rurali e di ogni costruzione necessaria per l'esercizio della attività agricola. Sono ammessi interventi "edilizi minori" così come disciplinati dallo

specifico articolo delle NTA.

#### **ART.42 – SUB - SISTEMA V5: "LE GRANDI CONNESSIONI TERRITORIALI"**

1. Si definiscono "*grandi connessioni territoriali*" l'area golena e le sponde del fiume Metauro e Candigliano.
2. Gli interventi nel primo tratto del fiume Metauro (San Silvestro - Bivio Borzaga) saranno quindi limitati al mantenimento della situazione attuale con eventuale potenziamento della copertura vegetale attraverso rinfittimenti con specie autoctone nei punti in cui risulta più scarsa. Nel secondo tratto (Canavaccio - Calmazzo) gli interventi dovranno essere mirati alla riqualificazione e al risanamento delle acque, dell'alveo e delle sponde attraverso opere di rinaturalizzazione e disinquinamento.
3. Il sub - sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso "*Spazi scoperti*" (V).
4. E' consentito lungo le due aste fluviali recuperare percorsi esistenti di collegamento fra il fiume e la sua valle e di realizzare percorsi lungo le sponde. Nelle fasce soggette a tutela orientata sono ammessi interventi "*edilizi minori*" così come disciplinati dallo specifico articolo delle NTA.

#### **ART. 43 - SUB - SISTEMA V6: "I CAPI SALDI DEL VERDE URBANO"**

1. I "*capisaldi*" del verde urbano sono costituiti da parchi urbani, parchi e giardini di quartiere, impianti sportivi stabilizzati nei caratteri tipologici, nel funzionamento e nei rapporti spaziali con la città.
2. Gli interventi dovranno essere mirati alla riqualificazione dei parchi e giardini esistenti attraverso l'uso di attrezzature, materiali e specie vegetazionali adeguati. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione di parchi e giardini di nuovo impianto.
3. Il monte di "*Ca' Paino*", destinato a parco, deve essere oggetto di un progetto di recupero ambientale al fine di ricostituire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, creando un luogo fruibile dalla collettività. In particolare deve essere mantenuto il bosco esistente, deve essere mantenuta o ripristinata la rete di sentieri e percorsi esistenti dotandoli delle attrezzature necessarie (segnaletica adeguata, cestini porta rifiuti ecc.); è consentito il mantenimento dell'attività agricola nelle aree (A) interne al parco individuate nella Tav. IIIb "*Usi del suolo e modalità di intervento*", mantenendo i tracciati dei percorsi poderali e interpoderali che devono essere sottoposti a servitù di passaggio a servizio delle attività del parco.
4. Il sub - sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso "*Spazi scoperti*" (P,V) e "*Attività agricole*" (A).

### **TITOLO IX - SISTEMA DELLA RESIDENZA (R)**

#### **ART.44 - USI CARATTERIZZANTI, PREVISTI ED ESCLUSI**

1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale "*Residenza*" (R).
2. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti "*Spazi scoperti*" (P, V), "*Servizi e attrezzature*" (S), "*Attività terziarie*" (T).
3. Degli usi principali individuati al punto 2 di questo stesso articolo sono escluse le seguenti specificazioni delle articolazioni degli usi principali: - (Sc): servizi cimiteriali - (St): stazioni dei trasporti, centrali per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti.

#### **ART.45 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA**

1. Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub – sistemi indicati nelle Tavv. "*Sistemi e sub - sistemi*" (*osservazioni – controdeduzioni*) e IIb V 2014 "*La città*" (*osservazioni – controdeduzioni*):
  - *Sub - sistema R1: "Il centro antico"*
  - *Sub - sistema R2: "Gli interventi unitari"*
  - *Sub - sistema R3: "La città residenziale in aggiunta"*
2. Appartengono al sistema della residenza le seguenti aree=soggette a Piano Urbanistico Attuativo:  
Piano di Recupero "*Ex LAR*"

Piano di Recupero “*Ex Fornace*”  
Piano di Recupero “*Lanificio Carotti*”

#### **ART.46 – SUB - SISTEMA R1: "IL CENTRO ANTICO"**

1. Il sub - sistema che comprende il nucleo originario di Fermignano presente al 1815 è costituito dagli edifici compresi all'interno dell'ansa che il fiume forma in prossimità del ponte romano. Esso è caratterizzato da isolati a doppio pettine formati da due file di alloggi mono affaccio, compresi fra Via Leopardi e piazza Santa Veneranda e da due spesse stecche formate da case a schiera ubicate su corso Bramante. Il valore storico attribuito a questa parte risiede nella originalità e omogeneità del tessuto residenziale e nella permanenza degli elementi architettonici originari.
2. Gli interventi dovranno favorire la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Il sub sistema è caratterizzato dall'uso principale residenza (R).
4. Sono prescritte le tipologie d'intervento indicate nelle "*Schede edifici centro antico*". È ammesso il cambio di destinazione d'uso conforme all'uso principale residenza (R).

#### **ART.47 – SUB - SISTEMA R2: "GLI INTERVENTI UNITARI"**

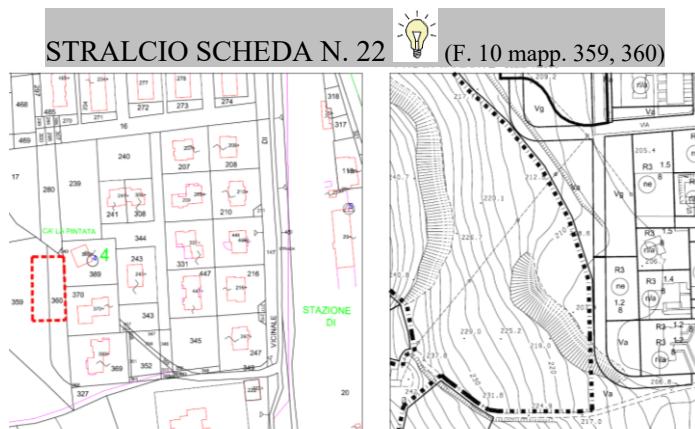
1. Il sub - sistema comprende la parte di città cresciuta lungo il prolungamento dei percorsi del centro antico e quella cresciuta lungo l'asse viario principale della città.
2. Gli interventi dovranno favorire la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento dei manufatti alle nuove condizioni ed esigenze.
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza dell'uso principale "Residenza" (R). È prevista la presenza di "Servizi e attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T).
4. Il sub - sistema è assoggettato al regime edilizio della ristrutturazione (ri). Per gli edifici individuati in cartografia con asterisco (\*) è prescritto il vincolo di sagoma e di facciate.
5. Sono ammesse le pertinenze, ai sensi dell'art. 56, ad esclusione degli edifici gravati dal vincolo di cui al punto 4.

#### **ART.48 – SUB - SISTEMA R3: "LA CITTÀ RESIDENZIALE IN AGGIUNTA"**

1. Il sub - sistema comprende la parte più consistente del patrimonio edilizio di Fermignano, esito di singole iniziative e di piani di lottizzazione. Questi hanno generato un tessuto residenziale costituito principalmente da lotti che formano isolati di dimensioni variabili perimetrali e serviti dalla maglia viaria spesso caratterizzata da conclusioni a cul-de-sac.
2. Gli interventi dovranno favorire l'adeguamento degli edifici alle nuove condizioni d'uso ed esigenze di abitabilità.
3. La caratterizzazione funzionale del sub - sistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Residenza" (R). È prevista la presenza di "Servizi e attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T).
4. Sono ammessi interventi "edifici minori" così come disciplinati dallo specifico articolo delle NTA.
5. Nelle zone archeologiche e di memoria storica individuate sulla Tav. "Vincoli" è obbligatorio, per scavi di profondità maggiore di cm 50, inoltrare una specifica richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza.
  - 5.1. Il rilascio del permesso di costruire nelle aree individuate nelle tavole dal simbolo [●] è subordinato alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico così come indicato in cartografia.
  - 5.2. L'intervento edilizio, nelle nuove aree di completamento in Via Piave (scheda di variante n. 5), Via Omobono Frateschi (schede di variante n. 19 – n. 28), Via Tronto (scheda di variante n. 22) e in Località Case Nuove di San Silvestro (scheda di variante n. 26), è subordinato alla realizzazione e/o completamento del tratto di strada evidenziato in cartografia di colore giallo
  - 5.3. Sono indicate con il simbolo "lampadina" nelle tavole IIb V 2014 "La città" le prescrizioni urbanistiche particolari relative alle seguenti aree di completamento R3:

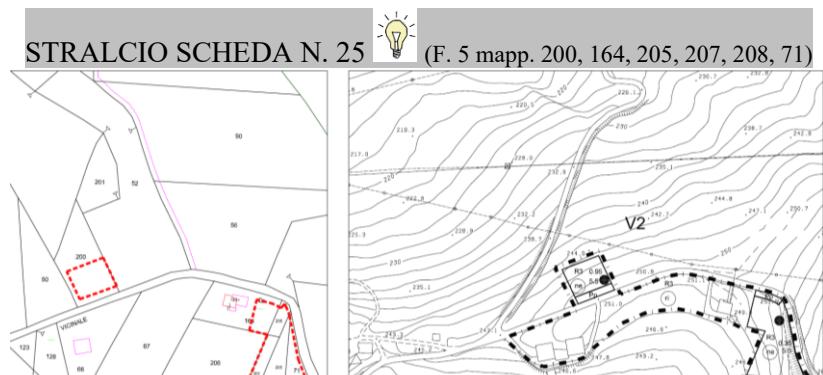
### Via Tronto

*La nuova edificazione si dovrà far carico della realizzazione delle aree a verde pubblico e della viabilità prevista.<sup>10</sup>*



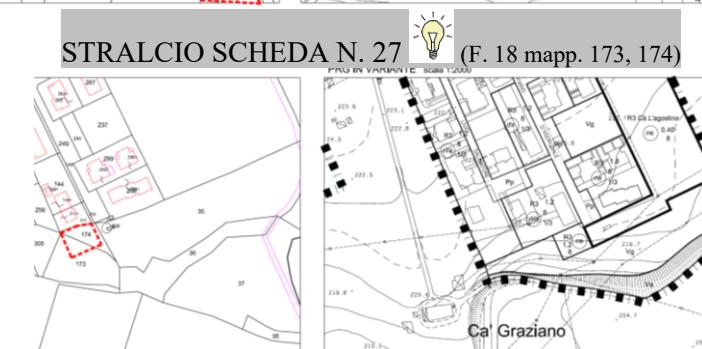
### Località Ca' Albertone

*La nuova edificazione dovrà prevedere un massimo di 250 mq. di SUL per ciascun lotto ed i parcheggi dovranno essere privati ad uso pubblico.<sup>11</sup>*



### Via Piano D'Asdrubale

*La nuova edificazione dovrà prevedere la realizzazione, sulla parte della particella 173 esclusa dall'edificazione, di una zona a verde pubblico attrezzato.<sup>12</sup>*



5.4. Nella nuova area di espansione denominata “area di nuova edificazione residenziale R3 - Ca’ Vanzino” (scheda di variante n. 17 - F. 15, mapp. 787, 743, 1153 ed altri) *la nuova edificazione si dovrà far carico della realizzazione di idonee aree a standard a servizio della collettività che verranno definite dal planivolumetrico<sup>13</sup>.*

5.4. La nuova area di completamento R3 individuata nella scheda di variante n. 13 (F. 33, mapp. 199-268/p) è stralciata in quanto *si ritiene non ci siano le condizioni necessarie che consentano di accertare l'ammissibilità della previsione in relazione alle pericolosità idrauliche rilevate, secondo le modalità previste al titolo II del documento tecnico (art.10, c.4, L.R. 22/2011), approvato con D.G.R. 53/2014<sup>14</sup>.*

5.5. La nuova area di espansione denominata “area di nuova edificazione residenziale R3 - Ca’ Paino” individuata nella scheda di variante n. 15 (“F. 10, mapp. 85, 122, 114, 115”) è stralciata<sup>15</sup>.

<sup>10</sup> Cfr. Parere della Provincia di Pesaro e Urbino, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.1 (p.44), allegato al DECRETO N. 56/2016

<sup>11</sup> Cfr. Parere della Provincia di Pesaro e Urbino, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.1 (p.44), allegato al DECRETO N. 56/2016

<sup>12</sup> Cfr. Parere della Provincia di Pesaro e Urbino, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.1 (p.44), allegato al DECRETO N. 56/2016

<sup>13</sup> Cfr. Parere della Provincia di Pesaro e Urbino, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.1 (p.44), allegato al DECRETO N. 56/2016

<sup>14</sup> Cfr. Parere Regione Marche n. 3340/15 (p.8) - ex art. 89 D.P.R. n. 380/2001 ed accertamenti ex art. 10 LR n. 22/2011.

<sup>15</sup> Cfr. Parere della Provincia di Pesaro e Urbino, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.1 (p.43), allegato al DECRETO N. 56/2016

## 5.6. Prescrizioni riportate nel parere della Regione Marche, n. 3340/15 del 25/11/2015 (ex art. 89 DPR n. 380/2001).

### A) Indicazioni valide in linea generale per tutte le aree oggetto della presente variante

- Per la redazione dei piani urbanistici attuativi e la progettazione esecutiva delle opere strutturali andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, con prove in situ ed in laboratorio, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.
- Si dovrà inoltre procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, secondo le NTC 2008, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica (Vs30). - In relazione all'assetto morfologico delle singole zone, andranno condotte 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 la normativa tecnica vigente.
- Qualora si prevedano piani interrati, si ritiene opportuno in fase esecutiva effettuare puntuali 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. In base agli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo. - Gli interventi edili, 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 normativa vigente.
- Andrà valutata l'eventualità, già in fase di apertura del cantiere, di predisporre un sistema di regimazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliarle e smaltirle lontano dall'area di interesse, per non provocare l'allagamento degli scavi.
- Il piano di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, ecc... dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente costipati.
- Il progetto degli strumenti attuativi dovrà contenere una "Verifica di compatibilità idraulica" completa di asseverazione, da redigere secondo il documento tecnico di (art.10, comma 4, della L.R. 22/2011), approvato con D.G.R. n. 53/2014 e relative linee guida, volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello. In particolare detta verifica è finalizzata a valutare 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.
- Come prevede la suddetta norma regionale, al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate, per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale ( $> 100 \text{ mq sup. impermeabilizzata}$ ), andranno realizzate misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione. Quanto sopra secondo il citato documento tecnico contenente "Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della Verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'Invarianza Idraulica delle trasformazioni territoriali", approvato con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 e pubblicato sul BUR Marche n. 19 del 17/02/2014. In ordine a quanto sopra si fa presente che in base al documento tecnico di cui sopra, l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica di cui al Titolo III degli stessi spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. In ogni caso la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai Criteri di cui alla D.G.R. n. 53/2014, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.
- Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomecaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di realizzare sulle aree d'intervento un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento ecc..) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.
- Negli interventi andranno rispettate 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.
- Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio, ai sensi del R.D. n. 523/1904.
- Relativamente al sistema infrastrutturale dell'ambito comunale, segnatamente per quanto attiene alle reti fognarie acque nere e bianche, si richiama il comma 2 dell'art. 12 "Presupposti per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che per l'appunto subordina il permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno da parte degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso. Ciò premesso, qualora non ci siano le condizioni tecnico-economiche per la realizzazione a breve termine delle reti pubbliche nella citata "Verifica di compatibilità idraulica", fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque provenienti dalle aree oggetto di trasformazione. Qualora ad esempio si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adeguamento. Nei territori oggetto d'intervento con trasformazioni urbanistiche che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli per i quali non siano possibili canalizzazioni delle acque bianche verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato. Il progetto completo di calcoli idraulici del sistema drenante dovrà documentare la funzionalità del sistema per adeguati tempi di ritorno, in relazione alla permeabilità dei terreni e al livello piezometrico in situ. Al fine di garantire l'efficienza nel tempo evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

**Variante Scheda n. 5) – Località via Piave** (nuova area di completamento distinta a Catasto al F.11 mapp. 65/p, 165/p)

Omissis....

In considerazione di quanto sopra il giudizio favorevole di compatibilità geomorfologica, relativo all'area di trasformazione urbanistica proposta, si ritiene condizionato al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A) e delle prescrizioni sotto elencate:

- Nelle successive fasi di progettazione a corredo dello specifico studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, basato su un'adeguata campagna geognostica, andranno necessariamente condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici, sufficientemente estesi a monte ed a valle della zona di completamento, secondo le NTC 2008.
- 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 con altezze superiori a 1,50 m, andranno presidiati con adeguate opere di contenimento, drenate a tergo.
- In fase esecutiva, definita l'esatta geometria degli sbancamenti, si ritiene comunque opportuno effettuare puntuali 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, per valutare la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno preventive agli scavi o provvisionali durante l'esecuzione dei lavori, al fine di garantire la sicurezza in cantiere e la salvaguardia delle strutture ed infrastrutture limitrofe. Si dovranno comunque evitare fronti verticali, adottando altezze ed angoli di scarpa tali da garantirne la stabilità.
- Considerati i significativi spessori della coltre rilevati dalle indagini, segnatamente nella porzione inferiore dell'area d'interesse, per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, qualora non sia altrimenti possibile attestarle adeguatamente all'interno della formazione di base, integra e compatta. Per garantire il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità si ritiene necessario dotare la zona oggetto di trasformazione di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori (rete fognaria o fossi), evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e le strutture in progetto e dispersioni incontrollate nelle aree contermini. Lungo il confine superiore dell'area andrà inoltre realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato per raccogliere e canalizzare le acque di scorrimento superficiale provenienti da monte, fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

**Variante Scheda n. 12) – Loc. San Silvestro**

Omissis....

si ritiene compatibile la proposta urbanistica avanzata, nel rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A).

**Variante Scheda n. 13) – Loc. San Silvestro** (nuova area di completamento stralciata distinta a Catasto al F.33 mapp. 199, 268/p)  
Omissis....

si ritiene **non ci siano le condizioni necessarie che consentano di accettare l'ammissibilità della previsione in relazione alle pericolosità idrauliche rilevate**, secondo le modalità previste al titolo II del documento tecnico (art.10, c.4, L.R. 22/2011), approvato con D.G.R. 53/2014.

**Variante Scheda n. 14) – Loc. Cà Lagostina** (nuova area di espansione denominata “area di nuova edificazione residenziale R3 - Ca' L'Agostina I”)  
Omissis...

si ritiene compatibile la variante in argomento con le seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A):

- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni adeguatamente ancorate all'interno di uno strato competente.
- L'intera area di previsione andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde attraverso idonei recettori, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, dispersioni nel terreno e nelle aree contermini.

**Variante Scheda n. 15) – Loc. Cà La Vittoria** (nuova area di espansione denominata “area di nuova edificazione residenziale R3 - Ca' La Vittoria”)  
Omissis....

si ritiene compatibile la proposta urbanistica avanzata, condizionatamente a rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A) e delle sotto riportate limitazioni, raccomandazioni e prescrizioni:

- Sull'area a monte della S.P. Omissis.... (La nuova area di espansione denominata “area di nuova edificazione residenziale R3 - Ca' Paino” individuata nella scheda di variante n. 15 - F. 10, mapp. 85, 122, 114, 115, è stata stralciata)

- Nelle successive fasi di progettazione a corredo dello studio geologico-geotecnico-geomorfologico e sismico andranno condotte ulteriori indagini sull'area in esame, con prove in situ ed in laboratorio, al fine di verificare gli spessori e la puntuale caratterizzazione della coltre eluvio-colluviale.

- Andranno inoltre condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici, sufficientemente estesi a monte ed a valle della zona urbanistica, nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008.

- I risultati delle verifiche di cui sopra forniranno indicazioni circa l'eventualità di prevedere interventi e/o opere di consolidamento o presidio, al fine di garantirne la stabilità a lungo termine sulla zona.

- Per le future strutture ubicate nell'area a Nord della S.P. andranno adottate fondazioni profonde, qualora non sia altrimenti possibile ammorsarle all'interno della formazione di base integra e compatta, evitando sovraccarichi gravanti sulla coltre superficiale.

- Per garantire il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità si ritiene necessario dotare le zone d'intervento di un adeguato sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori (rete fognaria o corsi d'acqua in grado di riceverle), evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e le strutture in progetto e dispersioni incontrollate nelle zone contermini. Omissis....

**Variante Scheda n. 17) – Loc. Cà Vanzino** (nuova area di espansione denominata “area di nuova edificazione residenziale R3 - Via V. Savonarola”)  
Omissis....

si condiziona il giudizio favorevole di compatibilità della variante proposta al rispetto delle seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A):

- La compatibilità della trasformazione urbanistica proposta sotto il profilo idrologico-idraulico si ritiene condizionata al rispetto delle seguenti misure di mitigazione del rischio idraulico, comprensive di accorgimenti tecnico-costruttivi volti alla riduzione dell'esposizione/vulnerabilità delle nuove strutture: 1. Il limite dell'area di previsione a destinazione R3 verso il fosso andrà attestata ad almeno 10 metri dall'esistente muro di sponda, ovvero dal confine catastale fra la particella n. 788 e la n. 787. Tale ambito di sicurezza idraulica, da considerarsi di pertinenza del corpo idrico ai sensi dell'art 96 lett.f) del R.D. 523/1904, andrà destinato a verde, anche al fine di garantire il libero accesso per interventi di manutenzione idraulica. Per le motivazioni esposte in precedenza si ribadisce che il mappale n. 788 assieme alla particella 1181, che individuano il nuovo tracciato del corso d'acqua a seguito di rettifica, vanno considerati alla stregua di beni appartenenti al Pubblico Demanio-Ramo Idrico. 2. Poiché nella condizione attuale l'esistente muro di sponda viene considerato, nella verifica di compatibilità prodotta, l'unico elemento di confinamento dei livelli idrici in sinistra idrografica e quindi a protezione dell'area in esame; tale struttura assume la funzione di opera idraulica. Pertanto nelle successive fasi di progettazione si dovrà verificare l'idoneità del muro in argomento, mediante appropriate analisi, tipiche delle difese spondiali, quali: la verifica a riempimento, a rapido svuotamento, ai moti di filtrazione o sifonamento, ecc...., ricorrendo se necessario al suo adeguamento, secondo la vigente normativa. Andranno comunque evitati nuovi sovraccarichi e/o cunei di spinta a carico dell'opera di protezione esistente.

3. Sul confine della zona R3 verso il corso d'acqua, come sopra delineata, andrà realizzato un muretto a tenuta con altezza minima di 50 cm dall'attuale p.c., eventualmente raccordato ortogonalmente ai margini. 4. Andrà esclusa la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati. 5. Le nuove strutture andranno attestate ad una quota di almeno 203,50 m slm. 6. L'accesso al lotto andrà posizionato sul lato opposto rispetto al corso d'acqua. 7. Andrà garantita la periodica e costante pulizia e manutenzione del corpo idrico, affinché non si manifestino restingimenti e/o occlusioni, a scopo del regolare deflusso delle acque verso valle. - In linea generale tutti gli interventi in progetto dovranno risultare rispondenti alle disposizioni del R.D. 523/190, segnatamente per quanto attiene alle distanze minime di rispetto.

- L'intera area d'intervento andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione.

- Le nuove strutture andranno dotate di fondazioni adeguatamente attestate all'interno della formazione integra e compatta.

Omissis....

**Variante Scheda n. 19) – Loc. Cariaggi** (nuova area di completamento distinta a Catasto al F. 16, mapp. 927)

Omissis... si condiziona il giudizio favorevole di compatibilità della proposta urbanistica avanzata all'accoglimento delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A) e con le seguenti prescrizioni:

- Per garantire adeguate condizioni di stabilità a lungo termine e di sicurezza sull'area oggetto di trasformazione, preventivamente alla esecuzione di qualsiasi intervento, andrà realizzato lungo il confine superiore della zona, in corrispondenza del piede del versante superiore caratterizzato da elevati valori clivometrici, un'adeguata opera di contenimento drenata, dimensionata secondo la vigente normativa (NTC 2008).

- Andranno evitate sensibili alterazioni dell'attuale profilo morfologico della zona, prevedendo tipologie a basso impatto e limitando i movimenti di terra per sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 1,50 m, andranno sempre presidiati con adeguate opere di sostegno drenate a tergo.

- Per tutte le strutture in progetto, compresa la prescritta opera di contenimento a confine, andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente attestate all'interno della formazione di base integra e compatta.

- L'intera area di previsione andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde attraverso idonei recettori, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nelle zone a valle.

- Lungo il confine superiore della zona andrà realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato per raccogliere le acque provenienti dal versante a monte e convogliarle allo smaltimento attraverso la rete fognaria o idonei recettori.

**Variante Scheda n. 22) – via Tronto** (nuova area di completamento distinta a Catasto al F. 10 mapp. 359, 360)

Omissis... si esprime un giudizio di compatibilità favorevole sulla variante in argomento con le seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A):

- In fase esecutiva, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, andrà valutata l'effettiva stabilità della scarpata a monte, ricorrendo nel caso alla realizzazione di appropriati interventi/opere al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza sulla sottostante zona da edificare.

- L'area di previsione andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde attraverso idonei recettori, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

- In corrispondenza del confine superiore della lotto andrà inoltre realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato per una corretta regimazione delle acque provenienti dal versante e dalla scarpata a monte.

**Variante Scheda n. 23) – Centro** (nuova area di completamento distinta a Catasto al F. 11, mapp. 275, 628)

Omissis... si ritiene compatibile la variante proposta con le indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A).

**Variante Scheda n. 24) – Località Cà Veneziano** (nuova area di completamento distinta a Catasto al F. 3, mapp. 692, 698, 1207)

Omissis... l'attuazione della trasformazione urbanistica proposta sulla zona al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A) e delle prescrizioni sotto elencate, da tenere in considerazione nelle successive fasi di progettazione:

- Lo specifico studio geologico-geotecnico-geomorfologico e sismico, da prodursi nelle successive fasi di progettazione, dovrà prendere in esame anche il versante a valle della zona d'intervento, valutando con maggior attendibilità le condizioni di stabilità e soprattutto la possibilità di fenomeni morfoevolutivi

retrogressivi verso monte. Andrà inoltre rilevata l'eventuale presenza di acque nei terreni. - A tale scopo andranno condotte puntuali analisi di stabilità globali e locali sui profili di progetto più critici, estesi ad una significativa porzione del versante a monte e soprattutto a valle dell'area di previsione e sulle scarpate stradali afferenti, nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008. - Sulla base delle risultanze delle indagini e verifiche richieste, andrà valutata attentamente l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di interventi e/o opere al fine di garantire la stabilità a lungo termine dell'area da urbanizzare.

- Andranno previste tipologie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti, verificando in ogni caso la necessità di presidiare le scarpate si sbarco e di riporto con adeguate opere di contenimento provvisionali e/o definitive. In fase esecutiva, definita l'esatta geometria degli sbancamenti, si ritiene comunque opportuno effettuare puntuali 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, per valutare la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno preventive agli scavi o provvisionali durante l'esecuzione dei lavori, al fine di garantire la sicurezza in cantiere e la salvaguardia delle strutture ed infrastrutture limitrofe. Si dovranno comunque evitare fronti verticali, adottando altezze ed angoli di scarpa tali da garantirne la stabilità.

- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni direttamente ancorate all'interno della formazione di base, integra e compatta.

- Per garantire il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità si ritiene indispensabile dotare la zona oggetto di trasformazione e in particolare le zone di scarpata di un adeguato sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori (rete fognaria o fossi), evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e le strutture in progetto e soprattutto dispersioni incontrollate lungo il versante sottostante.

- Andranno realizzati fossi di guardia lungo il confine superiore ed inferiore del lotto, adeguatamente dimensionati per raccogliere e canalizzare le acque provenienti dalla strada e dalle zone superiori, fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

- Considerato il contesto geologico-geomorfologico dell'ambito territoriale esaminato, non si ritiene compatibile per lo smaltimento delle acque provenienti dalla zona l'eventuale adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata.

**Variante Scheda n. 25) – Località Cà alberatore** (nuova area di completamento distinta a Catasto al F. 5, mapp. 200, 164, 205, 207, 208, 71)

Omissis...

si condiziona il giudizio favorevole in ordine alla compatibilità della variante sulle aree studiate, al pieno rispetto delle seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A):

- Al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità a lungo termine sulla zona 25 A, ubicata in un contesto di generale instabilità e contrastare eventuali evoluzioni verso monte del sottostante fenomeno, definito nello studio prodotto in stato di quiescenza nel settore superiore prossimo all'area e attivo nel settore meridionale, prima di procedere con l'intervento edificatorio andrà realizzata lungo il confine inferiore del lotto un'adeguata opera di contenimento su pali, adeguatamente ammorsati, per almeno quattro diametri, nella formazione di base integra e compatta e dotata di drenaggio a tergo. La geometria dell'opera di contenimento, calcolata e dimensionata secondo la vigente normativa (NTC 2008) ed eventualmente estesa a lato e/o risvoltata ortogonalmente lungo i confini del lotto, andrà meglio definita nell'ambito delle successive fasi di progettazione.

- Sebbene nella documentazione prodotta non viene rilevata l'attività del dissesto nel settore di monte si ritiene opportuno, come prescritto nello studio, individuare una zona di rispetto a verde dal limite inferiore del lotto fino alla sottostante strada (vedi Integrazione Aprile 2016).

- La progettazione esecutiva delle opere strutturali dovrà basarsi sugli esiti di uno specifico studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, basato su un'adeguata campagna geognostica con prove in situ ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni. In particolare, per definire con maggior attendibilità il modello geologico e geotecnico sull'area 25 A andranno effettuati sondaggi a carotaggio continuo e prove penetrometriche statiche (CPT), spinte fino al raggiungimento del substrato inalterato.

- Andranno inoltre condotte puntuali verifiche di stabilità locali e globali sui profili di progetto più critici, estesi ad una significativa porzione del versante a valle (per la zona 25 A fino all'area instabile), nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008.

- I risultati delle verifiche di cui sopra forniranno indicazioni circa la necessità di realizzare ulteriori interventi/opere, al fine di garantire la stabilità a lungo termine delle zone da urbanizzare.

- In ogni caso andranno previste tipologie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti, in ogni caso sempre da presidiarsi con adeguate opere di contenimento, opportunamente drenate a tergo. Per quanto possibile le nuove costruzioni sulla zona 25 A andranno ubicate nella porzione superiore dell'area, prossima al crinale.

- Per le nuove costruzioni andranno sempre previste fondazioni adeguatamente ammorate all'interno della formazione di base integra e compatta, evitando sovraccarichi sui terreni di copertura.

- Riveste particolare rilevanza ai fini della stabilità dotare le aree d'intervento di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde, attraverso fossi naturali in grado di riceverle o la rete fognaria, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e soprattutto dispersioni incontrollate di acque nei terreni a valle, che potrebbero aggravare le attuali condizioni di stabilità del versante.

- In corrispondenza del confine superiore dell'area 25 A andrà realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato per captare e canalizzare le acque meteoriche provenienti dalla strada, fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

- Considerato il contesto geologico-geomorfologico dell'ambito territoriale esaminato, non si ritiene compatibile per lo smaltimento delle acque provenienti dalla zona 25 A l'eventuale adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata.

**Variante Scheda n. 26) – Località San Silvestro** (nuova area di completamento distinta a Catasto al F. 33 mapp. 5, 27, 207, 220 - Loc. Case Nuove)

Omissis... si ritiene compatibile la proposta urbanistica avanzata, con le indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A)

**Variante Scheda n. 27) – Località Cà Lagostina** (nuova area di completamento distinta a Catasto al F. 18 mapp. 173, 174)

Omissis... si condiziona il giudizio favorevole di compatibilità della variante al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A) e delle seguenti prescrizioni:

- In ordine a quanto emerso dallo studio geologico andrà mantenuto un franco di sicurezza inedificabile a verde, della profondità di 15 m, misurato dal ciglio della scarpata morfologica di raccordo tra il III e IV ordine dei terrazzi del Fiume Metauro.

- Andranno comunque evitati sovraccarichi o cunei di spinta in corrispondenza della predetta scarpata, verificando le sue effettive condizioni di stabilità mediante appropriate analisi, da condurre secondo la vigente normativa (NTC 2008) nell'ambito dello specifico studio geologico-geotecnico e sismico, da svilupparsi per la progettazione esecutiva degli interventi.

- I risultati delle verifiche di cui sopra forniranno indicazioni circa la necessità di realizzare interventi/opere, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità a lungo termine della zona da urbanizzare.

- Come prescritto nei criteri generali d'intervento della relazione geologica, per le strutture in progetto andranno adottate fondazioni profonde.

- L'intera area andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento attraverso idonei recettori delle acque superficiali e profonde, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, le strutture in progetto e dispersioni incontrollate nelle zone inferiori.

**Variante Scheda n. 28) – Località Casino** (nuova area di completamento distinta a Catasto al F. 16 mapp. 246, 352)

Omissis... il giudizio favorevole di compatibilità geomorfologica, relativo all'area di trasformazione urbanista proposta, si ritiene condizionato al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A) e delle seguenti prescrizioni, da tenere in considerazione nelle successive fasi di progettazione:

- Lo studio geologico-geotecnico, da svilupparsi per la progettazione esecutiva degli interventi edificatori, andrà supportato da una adeguata campagna geognostica, che preveda anche sondaggi a carotaggio continuo, al fine di accertare l'esatta profondità del substrato.

- Si dovrà inoltre determinare con maggior attendibilità la categoria di sottosuolo mediante appropriate indagini sismiche, per la puntuale definizione dell'azione sismica di progetto.

- Al fine di salvaguardare la stabilità del versante a monte andrà realizzata lungo il confine superiore dell'area un'opera di contenimento drenata a tergo, con ammorsamento diretto 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, verificando in ogni caso la necessità di presidiare le scarpate si sbarco e di riporto con adeguate opere di contenimento provvisionali e/o definitive.

- Andranno comunque condotte puntuali analisi di stabilità globali e locali sui profili di progetto più critici, estesi ad una significativa porzione del versante a monte e soprattutto a valle dell'area di previsione e sulle scarpate stradali afferenti, nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008.

- Sulla base delle risultanze delle indagini e verifiche richieste andrà valutata attentamente l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di ulteriori interventi e/o opere, segnatamente sulle scarpate di valle, al fine di garantire la stabilità a lungo termine dell'area da urbanizzare.

- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, direttamente ancorate all'interno della formazione di base, integra e compatta.

- Per garantire il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità si ritiene indispensabile dotare la zona oggetto di trasformazione, e in particolare le zone di scarpata, di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori (rete fognaria o fossi), evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e le strutture in progetto e dispersioni incontrollate a valle.

- Andrà realizzato un fosso di guardia lungo il confine superiore dell'area, adeguatamente dimensionato per raccogliere e canalizzare le acque provenienti dal versante a monte, fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

**Variante Scheda n. 29) – Località Cà Vanzino** (nuova area di completamento distinta a Catasto al F. 15 mapp. 873, 874, 875 ed altri)

Omissis... si condiziona il giudizio favorevole di compatibilità della variante al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A) e delle seguenti prescrizioni:

- Nello studio geologico-geotecnico, da sviluppare per la progettazione esecutiva degli interventi edificatori, supportato da una adeguata campagna geognostica, sarà necessario verificare la categoria di sottosuolo mediante specifiche indagini sismiche, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
- Le fondazioni delle strutture in progetto andranno adeguatamente attestate all'interno di uno strato competente.
- L'intera area andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento attraverso idonei recettori delle acque superficiali e profonde, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, le strutture in progetto. Omissis...

6. All'interno del sub - sistema è prevista la realizzazione, attraverso intervento convenzionato (piano attuativo), delle seguenti aree di nuova edificazione residenziale:

- R3 - Ca' Veneziano I
- R3 - Ca' Veneziano II
- R3 - Via Piave
- R3 - Via P. Mascagni
- R3 - Via B. Croce
- R3 - Ca' Vanzino
- R3 - Ca' L'Agostina
- R3 - Ca' L'Agostina I (Scheda di variante n. 14)
- R3 - S. Silvestro
- R3 - Ca' La Vittoria (Scheda di variante n. 15)
- ~~R3 - Ca' Paine~~
- R3 - Via V. Savonarola (Scheda di variante n. 17)

(Vedi art. 9 per le prescrizioni urbanistiche di carattere generale introdotte dalla Provincia di Pesaro e Urbino.)<sup>16</sup>

#### 7. Piano di Recupero “Ex LAR” (Approvato con delibera di GM n. 53 del 09/03/2017)

- Il piano propone il riuso dell'area artigianale occupata in passato dai laboratori della falegnameria “LAR”, attualmente dismessa prevedendo la compresenza degli usi "Residenza" (R) e "Attività terziarie" (T) fino ad un massimo del 50% del volume totale ammesso.
  - La superficie territoriale stimata è di mq 15.481,65 e si dovranno rispettare i seguenti utilizzi: volume massimo realizzabile mc 26.133.
- Per la definizione degli standard urbanistici si dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A.
- L' altezza massima prevista è di ml. 10,50.
  - Il progetto si attua attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato.
  - E' possibile la realizzazione a stralci funzionali prestabiliti da un progetto unitario.

#### 8. Piano di Recupero “Ex Fornace”

Il progetto assume, per la sua ubicazione e dimensione, un ruolo strategico nello sviluppo futuro di Fermignano. L'area costituisce la cerniera all'interno del tessuto della città, il passaggio e la soluzione di continuità fra due parti distinte sia da un punto di vista funzionale che di modalità di occupazione del suolo: i margini del tessuto residenziale da una parte e la zona industriale dall'altra. Il piano prevede la compresenza degli usi "Residenza" (R) e "Attività terziarie" (T) fino ad un massimo del 50% del volume totale ammesso.

- La superficie territoriale stimata è di mq 49.000 e si dovranno rispettare i seguenti utilizzi: volume massimo realizzabile mc 49.000.

Tenuto conto delle notevoli dimensioni dell'area e della sua ubicazione all'interno di un contesto urbano fortemente congestionato, gli innesti fra la viabilità di progetto e quella esistente dovranno preferibilmente prevedere la realizzazione di rotatorie.

È consentito l'aumento del 10% del volume ammissibile in caso di realizzazione a spese della ditta attuatrice dello snodo viario individuato con la linea tratteggiata nella Tav. IIb V 2014 “La città”- 4 (osservazioni – controdeduzioni). Tale soluzione dovrà prioritariamente prevedere due rotatorie, una in corrispondenza dello storico ingresso alla fornace e l'altra in corrispondenza di Via IV Novembre. In alternativa la ditta attuatrice potrà accedere al medesimo bonus volumetrico nel caso di costruzione a proprie spese della nuova scuola primaria di Calpino da ubicare all'interno del comparto.

<sup>16</sup> Cfr. Parere della Provincia di Pesaro e Urbino, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.2 (pp.46-47), allegato al DECRETO N. 56 DEL 20/05/2016

Per la definizione degli standards urbanistici si dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A.

L'altezza massima prevista è di ml 10,50

Il progetto si attua attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo

È possibile la realizzazione a stralci funzionali prestabiliti da un progetto unitario.

#### 9. Piano di Recupero "Lanificio Carotti"

- La proposta affronta il problema del riuso di parte dell'area industriale dismessa sulla quale sorgeva il Lanificio Carotti.

- La superficie territoriale stimata è di mq 13300 e si dovranno rispettare i seguenti utilizzi:  
Vol. max residenze mc 10600.

Per la definizione degli standards urbanistici si dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A. Si specifica che trattandosi di porzione residua dell'ex "PN 5" gli indici sopra riportati si riferiscono al terzo ed ultimo stralcio da realizzare.

- L'altezza massima prevista è di ml 7,50.

- Il progetto si attua attraverso la redazione di un Piano Urbanistico (piano attuativo).

- È possibile la realizzazione a stralci funzionali prestabiliti da un progetto unitario.

### TITOLO X - SISTEMA DELLA PRODUZIONE (P)

#### ART.49 - USI CARATTERIZZANTI, PREVISTI ED ESCLUSI

1. Il sistema della produzione è caratterizzato dagli usi principali "*Attività industriali ed artigianali*" (I) e "*Attività terziarie*" (T).

2. Nel Sistema della produzione sono altresì previsti "*Servizi e attrezzature*" (S) limitatamente a centri polivalenti e mense ed a servizi tecnici ed amministrativi, "*Spazi scoperti d'uso pubblico*" (P,V).

3. Sono escluse le "*Attività agricole*" (A) e "*Residenze*" (R).

#### ART.50 – Area di completamento produttiva P(1-2):

1. Il sub - sistema comprende la zona industriale esistente di Bivio Borzaga e alcune altre attività produttive dislocate nelle frazioni e lungo la provinciale. La zona di Bivio Borzaga, esito di un piano attuativo di iniziativa pubblica copre una vasta porzione di territorio ubicata a nord della città ed è costituita da capannoni di varie dimensioni isolati su lotto. Nelle frazioni, la presenza di attività produttive è limitata a qualche episodio ubicato generalmente al margine dell'abitato.

2. Gli interventi dovranno favorire, anche mediante interventi di demolizione con ricostruzione, la riqualificazione dell'intero sub - sistema a partire dal suo assetto funzionale che necessita di una certa flessibilità in previsione di eventuali modifiche e adeguamenti legati ai cicli produttivi. Nei casi di demolizione resta invariata la potenzialità edificatoria del lotto.

3. La caratterizzazione funzionale del sub - sistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "*Attività industriali*"(I). È prevista la presenza di "*Servizi e attrezzature*" (S) e "*Attività terziarie*" (T).

4. È ammessa la realizzazione di magazzini e depositi per materiali.

5. È ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio per una superficie massima di mq 120 di SUL riservato al proprietario o al personale di custodia o per foresteria.

6. In alcuni lotti individuati nella tav. "*La città*" ~~(osservazioni controdeduzioni)~~ possono essere indicate, oltre al rapporto di copertura (Rc), due diverse altezze. In tal caso si intende che il volume massimo edificabile è da calcolarsi come prodotto della superficie coperta (Sc) per l'altezza minima.

7. Sono ammessi i piani interrati.

8. Negli interventi di nuova costruzione/ampliamento e di demolizione con ricostruzione devono essere rispettate le distanze minime previste dal Regolamento Edilizio. Si specifica che dal limite della zona omogenea deve essere rispettata la distanza minima di ml 5;

9. Negli interventi di nuova costruzione/ampliamento e di demolizione con ricostruzione relativi ad "*Attività industriali*"(I) devono essere garantite le dotazioni minime di parcheggi di cui all'art. 6.

~~È vietato sia l'ampliamento che l'insediamento di nuove attività industriali insalubri di prima classe così come individuate alla tabella c) del D.M. 05/09/1994.~~

10. L'intervento edilizio nella nuova area di completamento in Via Galileo Galilei è subordinato alla realizzazione del tratto di strada evidenziato in cartografia (colore giallo)

## 11. Prescrizioni riportate nel parere della Regione Marche, n. 3340/15 del 25/11/2015 (ex art. 89 DPR n. 380/2001).

### A) Indicazioni valide in linea generale per tutte le aree oggetto della presente variante

- Per la redazione dei piani urbanistici attuativi e la progettazione esecutiva delle opere strutturali andrà sviluppato uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, con prove in situ ed in laboratorio, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.
- Si dovrà inoltre procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, secondo le NTC 2008, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica (Vs30). - In relazione all'assetto morfologico delle singole zone, andranno condotte 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 la normativa tecnica vigente.
- Qualora si prevedano piani interrati, si ritiene opportuno in fase esecutiva effettuare puntuali 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. In base agli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo. - 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 normativa vigente.
- Andrà valutata l'eventualità, già in fase di apertura del cantiere, di predisporre un sistema di regimazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliarle e smaltirle lontano dall'area di interesse, per non provocare l'allagamento degli scavi.
- Il piano di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, ecc... dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente costipati.
- Il progetto degli strumenti attuativi dovrà contenere una "Verifica di compatibilità idraulica" completa di asseverazione, da redigere secondo il documento tecnico di (art.10, comma 4, della L.R. 22/2011), approvato con D.G.R. n. 53/2014 e relative linee guida, volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello. In particolare detta verifica è finalizzata a valutare 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.
- Come prevede la suddetta norma regionale, al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate, per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale ( $> 100 \text{ mq sup. impermeabilizzata}$ ), andranno realizzate misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione. Quanto sopra secondo il citato documento tecnico contenente "Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della Verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'Invarianza Idraulica delle trasformazioni territoriali", approvato con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 e pubblicato sul BUR Marche n. 19 del 17/02/2014. In ordine a quanto sopra si fa presente che in base al documento tecnico di cui sopra, l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica di cui al Titolo III degli stessi spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. In ogni caso la progettazione delle opere di urbanizzazione, comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai Criteri di cui alla D.G.R. n. 53/2014, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.
- Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomecaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda di realizzare sulle aree d'intervento un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento ecc..) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.
- Negli interventi andranno rispettate 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.
- Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio, ai sensi del R.D. n. 523/1904.
- Relativamente al sistema infrastrutturale dell'ambito comunale, segnatamente per quanto attiene alle reti fognarie acque nere e bianche, si richiama il comma 2 dell'art. 12 "Presupposti per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che per l'appunto subordina il permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno da parte degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso. Ciò premesso, qualora non ci siano le condizioni tecnico-economiche per la realizzazione a breve termine delle reti pubbliche nella citata "Verifica di compatibilità idraulica", fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque provenienti dalle aree oggetto di trasformazione. Qualora ad esempio si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adeguamento. Nei territori oggetto d'intervento con trasformazioni urbanistiche che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli per i quali non siano possibili canalizzazioni delle acque bianche verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato. Il progetto completo di calcoli idraulici del sistema drenante dovrà documentare la funzionalità del sistema per adeguati tempi di ritorno, in relazione alla permeabilità dei terreni e al livello piezometrico in situ. Al fine di garantire l'efficienza nel tempo evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

Variante Scheda n. 18) – Loc. Zona industriale (F1, mapp. 105, 678, 682/p)

Omissis...

si ritiene compatibile la proposta urbanistica avanzata, condizionatamente all'accoglimento delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A).

## ART. 51 – Area di espansione produttiva P\*

1. All'interno del sistema sono individuate con asterisco le aree di espansione produttiva attuabili con intervento convenzionato (piano attuativo). La caratterizzazione funzionale del sub - sistema è garantita dalla presenza dell'uso "Attività industriali"(I).

È ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio per una superficie massima di mq 120 di SUL riservato al proprietario o al personale di custodia o per foresteria.

~~È vietato l'insediamento di nuove attività industriali insalubri di prima classe così come individuate alla tabella c) del D.M. 05/09/1994.~~

L'attuazione dell'area ubicata in prossimità delle località “**Zaccagna - Casella**” dovrà prevedere la realizzazione di due rotatorie lungo la strada SP4, una all'altezza dell'intersezione con la Via Benjamin Franklin e l'altra in corrispondenza della Via Galileo Galilei. La realizzazione di tali opere rientrano tra quelle di urbanizzazione primaria.

L'area, soggetta a piano unitario, può essere suddivisa in sub-comparti attuabili per stralci funzionali che privilegino prioritariamente le aree lungo la SP4.

Il piano attuativo del sub-comparto può essere sottoscritto dai soli proprietari del sub-comparto stesso. È previsto l'indice massimo di impermeabilizzazione non superiore al 75% della superficie fondata.

2. All'interno del sub - sistema è prevista la realizzazione, dell'area di nuova edificazione T\* - Bivio Borzaga attraverso intervento convenzionato (piano attuativo) che preveda la realizzazione di una rotatoria all'intersezione della strada comunale con la strada SP4. La realizzazione di tale opera rientra tra quelle di urbanizzazione primaria.

In tale area sono previsti interventi per attività terziarie (Tc), (Tu) e a servizi (S) con esclusione dei servizi (Sc) e (St). È consentita, comunque, una percentuale massima del 30% di volumetria destinata alla residenza da localizzare prioritariamente a confine con l'area residenziale esistente.

3. Al fine di potenziare l'attività turistico ricettiva in località “*Serra Alta*” viene prevista la realizzazione dell'area di nuova edificazione T\* - Serra Alta attraverso intervento convenzionato (piano attuativo) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

In tale area sono previsti interventi per attività terziarie (Tr).

4. Prescrizioni riportate nel parere della Regione Marche, n. 3340/15 del 25/11/2015 (ex art. 89 DPR n. 380/2001).

*Variante Scheda n. 20 – Loc. Serra Alta* (area di espansione denominata “area di nuova edificazione T\* - Serra Alta”)

*Omissis...la compatibilità della trasformazione proposta si ritiene condizionata al pieno rispetto delle seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A)* (Vedi art. 50, punto 11):

- Sull'intera area di previsione (T\*-T) andrà mantenuto un franco di sicurezza inedificabile della profondità di almeno 10 metri, a partire dal ciglio della scarpata che la raccorda con la sottostante strada comunale, tenuto conto dei non ottimali margini di sicurezza ottenuti con l'analisi di stabilità, condotta sul tratto di detta scarpata. In corrispondenza di quest'ultima le indagini hanno infatti riscontrato maggiori spessori della copertura, con orizzonte superficiale a bassa consistenza. Andranno inoltre evitati sovraccarichi o cunei di spinta gravanti sulla scarpata in argomento, che potrebbero destabilizzarla.

- A corredo dello specifico studio geologico-geotecnico e sismico, **da svilupparsi per ogni singolo intervento edificatorio**, andranno condotti approfondimenti di indagine per valutare con maggior attendibilità la stabilità di detta scarpata e conseguentemente la necessità di realizzare appropriati interventi/opere di consolidamento/contenimento, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona da urbanizzare.

- Sulle scarpate presenti e future nell'ambito d'interesse andrà mantenuta la vegetazione esistente e/o favorita l'esecuzione di interventi volti al rapido attecchimento del manto vegetale sulle superfici denudate. Per contrastare il manifestarsi di fenomeni erosivi innescati dall'azione meccanica delle acque superficiali, dette scarpate andranno inoltre dotate di canalette e fossi per la corretta regimazione, raccolta e smaltimento delle acque attraverso idonei recettori.

- Come indicato nelle tavole di PRG e rappresentato nel contributo VAS, la nuova edificazione andrà concentrata nella porzione identificata con la destinazione T\*, che mostra migliori condizioni di stabilità. Si ritiene comunque opportuno verificare la compatibilità di eventuali ampliamenti delle strutture esistenti sulla zona T (consentiti dalla modifica introdotta con la variante), con uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico di dettaglio, che caratterizzi e valuti l'effettiva attività e la potenziale evoluzione dei dissesti individuati a ridosso dell'area dalle cartografie consultate, da prodursi a corredo della domanda di rilascio del titolo abilitativo.

- Riveste particolare importanza al fini della stabilità complessiva del sito, posto in zona di crinale, prevedere un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde, attraverso fossi naturali in grado di riceverle o la rete fognaia, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e soprattutto dispersioni incontrollate nei terreni a valle, interessati da forme d'instabilità.

*Variante Scheda n. 21) – Zona industriale* (F1 mapp. 612, 613, 614 ed altri, F. 5 mapp. 219, 220 ed altri – Località Zaccagna)

*Omissis... si ritiene attuabile la previsione urbanistica proposta con le seguenti limitazioni e prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafo A):*

- In assenza di studi idrologici-idraulici di maggior dettaglio e valutazioni circa l'effettiva consistenza (sviluppo, pendenza, stratigrafia, copertura, ecc....) e condizione di stabilità della scarpata in forte erosione in corrispondenza del settore Sud-Ovest della zona, con analisi dei potenziali processi evolutivi; si ravvisa a titolo cautelativo la necessità di salvaguardare una fascia di pertinenza fluviale della profondità di almeno 40 metri a partire dal ciglio di detta scarpata, quale franco di sicurezza per la restante zona da urbanizzare. Su tale ambito andrà pertanto stralcidata la previsione proposta, mantenendo la destinazione urbanistica vigente. Si ravvisa comunque l'opportunità di provvedere al ripristino dell'esistente dell'opera di difesa al piede della scarpata, che risulta danneggiata, previa autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904. - Sulla porzione Nord-Est della zona, in corrispondenza del passaggio del terrazzo alluvionale del terzo e quarto ordine, caratterizzata da maggiori valori clivometrici e potenzialmente soggetta a fenomeni di amplificazione sismica, andranno preferibilmente ubicati gli standard urbanistici. A corredo dello specifico studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, da prodursi a supporto della progettazione del piano urbanistico attuativo, andranno comunque condotte su tale settore puntuali verifiche di stabilità sui profili di progetto più significativi, con gli eventuali sovraccarichi, nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008.

- L'intera area di previsione andrà dotata di una adeguata rete di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee attraverso idonei recettori, evitando la dispersione incontrollata ed il ruscellamento di acque nelle aree a valle, con particolare riferimento alla zona di scarpata.

- Sarà inoltre necessario realizzare un adeguato fosso di guardia in corrispondenza del ciglio superiore della scarpata fluviale, interessata da fenomeni erosivi.

- Andrà infine valutata la compatibilità degli interventi ricadenti all'interno della fascia di pertinenza fluviale del corso d'acqua, con riferimento alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 29 del PPAR.

(Vedi art. 9 per le prescrizioni urbanistiche di carattere generale introdotte dalla Provincia di Pesaro e Urbino.)<sup>17</sup>

## ART. 51.1 Area di espansione produttiva P2 – Via Donizetti<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Cfr. Parere della Provincia di Pesaro e Urbino, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.2 (pp.46-47), allegato al DECRETO N. 56 DEL 20/05/2016

<sup>18</sup> (“Variante 2018” approvata con delibera di CC n. 9 del 28/02/2019)

## PARTE QUARTA – NORME TRANSITORIE

### ART.52 - ZONE OMOGENEE

Le Tavv. "Sistemi e sub - sistemi" e Ilb V 2014 "La città", IIc V 2014 "Il territorio extra-urbano" (*osservazioni – controdeduzioni*)

individuano le zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444 di seguito elencate:

- **zona A:** sistema dei luoghi centrali (L) perimetrato nella tavola IIbV La città – 3 (*osservazioni – controdeduzioni*).

sub - sistema R1: il centro antico,

- **zona B:**

sub - sistema R2: gli interventi unitari,

sub - sistema R3: la città residenziale in aggiunta;

- **zona C:**

piani di recupero "Ex Lar", "Ex Campo sportivo", "Ex Fornace", "Lanificio Carotti", aree di nuova edificazione residenziale R3:

Ca' Veneziano I,

Ca' Veneziano II,

Via Piave,

Via P. Mascagni,

Via B. Croce,

Ca' Vanzino,

S. Silvestro,

Ca' L'Agostina,

Ca' L'Agostina I,

Ca' La Vittoria,

~~Ca' Paine~~,

Via Savonarola

- **zona D:** sistema della produzione (P):

area di completamento produttiva P(1-2),

area di espansione produttiva P\*;

**area di espansione produttiva P2 – Via Donizetti<sup>19</sup>**

- area di espansione produttiva T\* - Bivio Borzaga;

- area di espansione produttiva T\* - Serra Alta;

- **zona E:** aree agricole sistema ambientale:

sub – sistema V1;

sub – sistema V2;

sub – sistema V3;

sub – sistema V4;

sub – sistema V5.

### ART.53 - REALIZZAZIONI IN CORSO

1. Dalla data di adozione del PRG è sospeso il rilascio dei permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni.

2. È fatto salvo l'art.60: Esenzioni del P.P.A.R..

3. I piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del presente PRG devono completare il proprio iter. Le convenzioni devono essere rinnovate qualora il piano attuativo non sia giunto a completamento entro i tempi stabiliti. Per completamento s'intende l'ottemperamento di tutte le clausole delle medesime convenzioni.

4. Nel caso di ampliamenti o sopraelevazione dovrà essere rispettata la distanza dell'edificio esistente dalla strada, nel caso di realizzazione di manufatti edilizi isolati è consentito allinearsi con gli edifici adiacenti salvo che non sia previsto un diverso allineamento nelle Tavv. Ilb V 2014 "La città" (*osservazioni – controdeduzioni*).

### ART.54 - SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE

1. Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici e gli

<sup>19</sup> ("Variante 2018" approvata con delibera di CC n. 9 del 28/02/2019)

spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo PRG possano essere solo oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e/o risanamento conservativo. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento al nuovo PRG.

Sono, comunque, ammessi:

- il recupero di edifici collabenti e/o crollati anche quando, per quest'ultimi, la preesistenza sia attestata solo dalle documentazioni catastali e storiche ovvero sia leggibile sul terreno almeno la consistenza planimetrica.

L'intervento risulta subordinato alla presentazione della documentazione fotografica, catastale e/o documentazione cartacea (progetti od altro) presenti negli archivi pubblici o privati, comunque aventi carattere di documento storico, attestanti la consistenza planimetrica e/o volumetrica dell'edificio, la tipologia, i materiali costruttivi, gli eventuali elementi decorativi. Nei casi in cui non sia puntualmente definibile la suddetta consistenza piano-volumetrica il limite massimo di cubatura ricostruibile è di mc 750, fatte salve desumibili minori volumetrie.

## 2. Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:

- gli edifici realizzati prima del 11/08/1963 (data di adozione del primo Regolamento Edilizio con allegato Programma di Fabbricazione) ed ubicati al di fuori della zona A;
- le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L. 47/85 o variante essenziale ai sensi dell'art. 8 legge 47/85, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore il DPR n. 425/94, e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità ed uso, ai sensi del R.D. 27 Luglio 1934 nr. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati.

## **ART. 55 RIELABORAZIONE DELLE TAVOLE DEL PIANO REGOLATORE**

La rielaborazione su base digitalizzata delle tavole del Piano Regolatore non costituisce variante e necessita unicamente di una dichiarazione di conformità redatta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

## **PARTE QUINTA - INTERVENTI EDILIZI MINORI**

### **ART. 56 - Gazebo, pergolati, pergotende, deposito attrezzi da giardino, legnaia, elementi di arredo.**

1. Sono manufatti privi di rilevanza edilizia, poiché non incidono in modo significativo e permanente sul territorio, per le intrinseche caratteristiche dimensionali e costruttive, per la facile amovibilità, nonché per la temporaneità dell'installazione.

Tali accessori "leggeri", a servizio degli edifici di carattere residenziale sono assoggettati al regime dell'attività edilizia libera prevista dall'art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001, quando rispettano le seguenti limitazioni:

#### **1.1 - Gazebo**

struttura di metallo o legno senza opere di fondazione, con copertura di tela, vetro, canniccio, ferro o rame, completamente aperto sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a m 2,5 e superficie coperta non superiore a mq 12. Non è ammesso più di un gazebo per ogni resede di pertinenza.

#### **1.2 – Pergolati**

struttura composta di elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, di legno o di metallo senza opere di fondazione, idonea a consentire il sostegno di verde rampicante o di tessuto permeabile o di canniccio. La superficie occupata dal pergolato non potrà essere superiore a mq 12 e l'altezza al colmo non potrà superare m 2,5.

Non è ammesso più di un pergolato per ogni resede di pertinenza.

#### **1.3 - voliere**

struttura leggera di legno o di metallo senza opere di fondazione ubicata sulla corte delle abitazioni avente superficie lorda massima pari a mq 3 e altezza massima m 2,5.

#### **1.4 elementi di arredo**

forni domestici in muratura, barbecue, fontane, sculture, statue, locali contatori e simili, destinati ad usi specifici e non suscettibili di altri utilizzi rispetto a quelli per cui sono stati realizzati, nei quali non sia possibile accedere e quindi senza alcun tipo di permanenza di persone e cose.

Altezza massima m 2.

Tali manufatti sono vietati nel centro storico e rimangono, comunque, assoggettati alle vigenti normative di tutela o di settore e agli eventuali vincoli paesaggistici e storico culturali presenti nonché, per le strutture coperte, al rispetto dell'indice di permeabilità di cui all'art. 12, comma 4 delle NTA. È prescritta la distanza minima dai confini di m 1,50 salvo formale accordo con la ditta confinante. Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi previsti dal Codice Civile.

## 2. **PERTINENZE**

Si definiscono pertinenze i manufatti a servizio dell'edificio principale, esclusi dal concetto di “*nuova costruzione*” descritto dall'art. 3, punto e.6, del D.P.R. 380/2001.

Tali manufatti rimangono, comunque, assoggettati alle vigenti normative di tutela o di settore e agli eventuali vincoli paesaggistici e storico culturali presenti nonché al rispetto dell'indice di permeabilità di cui all'art. 12, comma 4 delle NTA.

È prescritta la distanza minima dai confini di m 1,50 salvo formale accordo con la ditta confinante.

Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi previsti dal Codice Civile.

### Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze

Le pertinenze di cui al presente articolo, oltre alle specifiche peculiarità di cui ai successivi punti, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale;
- per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite volumetrico del 20% della cubatura, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;

ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata senza opere di fondazione, rimovibili per smontaggio e non per demolizione;

Le altezze sotto riportate si intendono riferite al colmo;

I manufatti di cui al successivo p. 2.9 dovranno prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di almeno 1 Kw/h e/o pannello solare privo di serbatoio di accumulo esterno.

### Atti autorizzativi e normative di riferimento

La realizzazione delle pertinenze è soggetta al regime della SCIA. La documentazione da allegare è quella stabilita dal vigente REC. I manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico sono soggetti alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti. I manufatti con caratteristiche dimensionali superiori a quelli descritti negli articoli successivi, non rientrano nella fattispecie edilizia di “pertinenza” e sono soggetti al regime del Permesso di costruire.

### Inserimento delle pertinenze nel contesto urbano

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato. Pertanto nella SCIA dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo.

Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la SCIA dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

### Manufatti pertinenziali a servizio di edifici esistenti

I manufatti di seguito specificati sono considerati “pertinenza” quando rispettano le seguenti prescrizioni specificate per ogni singola tipologia:

- consistenza volumetrica inferiore al 20% della cubatura del fabbricato e/o dell'unità immobiliare principale.

- per ogni unità immobiliare potrà essere installato una sola pertinenza.

Nel caso sia prevista l'installazione "integrale" di pannelli solari e/o fotovoltaici sulle coperture delle pertinenze sono vietati i serbatoi di accumulo esterni.

## 2.1 - Serre

struttura leggera di legno o di metallo e vetro: superficie coperta max. = mq. 12 ; volume max = mc. 30; altezza max = m 2,50

Dette strutture possono anche essere realizzate nei giardini del Centro Storico previa valutazione della CEC.

È vietata la funzione di ricovero autovetture.

## 2.2 – Gazebo/ Pergolati

a venti le seguenti misure massime:

- altezza m 3;
- superficie coperta max mq 20 per unità immobiliare. È ammessa la sporgenza massima di cm 20 per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura non può essere tamponata;

È vietata la funzione di ricovero autovetture.

## 2.3 - Tettoie

Si definiscono tettoie quei manufatti posti in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali), ad esclusivo servizio della residenza. Tali manufatti, possono essere realizzati con struttura leggera smontabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- altezza max esterna = m 3;
- superficie coperta max = 20% della superficie coperta della singola unità e comunque non superiore a mq.20;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi di legno o di metallo.

È vietata la funzione di ricovero autovetture.

## 2.4 – "casetta" per ripostiglio e/o deposito attrezzi<sup>20</sup>

Struttura leggera di legno ~~e di metallo~~ senza opere di fondazione adibita al ricovero attrezzi da giardinaggio e soggetta alle seguenti limitazioni:

- superficie linda massima pari a mq ~~8~~ 6;
- altezza massima m ~~2,40~~;

È vietata la funzione di ricovero autovetture.

## 2.5 - Tettoie per ricovero autovetture

Struttura smontabile leggera di legno e/o di metallo soggetta alle seguenti prescrizioni:

- è consentita la installazione di una tettoia per ogni unità immobiliare abitativa;
- altezza max esterna = ml 3;
- superficie coperta max = 20% della superficie coperta della singola unità e comunque non superiore a mq 18;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da essere rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio;

è ammesso l'accesso carrabile dalla pubblica via nel caso in cui l'immobile ne sia sprovvisto.

La copertura con manufatti tipo "pensilina a sbalzo" non costituisce consistenza volumetrica e, pertanto, non è soggetta al limite volumetrico di cui al punto precedente.

## 2.6 – Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie

Nelle zone produttive e terziarie sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi tipo "pensilina a sbalzo" si cui al punto precedente.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno e/o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale la copertura potrà essere realizzata con teli o con cannucceia o pannelli fotovoltaici.

<sup>20</sup> Cfr. Parere della Provincia di Pesaro e Urbino, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.2 (pp.46-47), allegato al DECRETO N. 56 DEL 20/05/2016

I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate sul confine del lotto.  
Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.  
Altezza max esterna = ml 2,50.

#### 2.7 – Deposito attrezzi per orti<sup>21</sup>

Sono considerate pertinenze i manufatti a servizio esclusivo di appezzamenti di terreno coltivati ad orto (da dimostrare con apposita documentazione scritto-grafica e fotografica).

Tali manufatti dovranno essere smontati al termine dell'attività di orticoltura dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

assenza di fondazioni; struttura portante leggera di legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione; tamponamento laterale e copertura di legno;

- superficie linda massima pari a mq ~~8~~ 6;
- altezza massima misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a m ~~2,40~~;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante e divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

L'installazione è comunque subordinata al deposito di una cauzione fideiussoria di € 500 a garanzia del ripristino dello stato dei luoghi al termine dell'attività.

#### 2.8 – Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità – edicole votive – steli commemorative – sculture artistiche

Tali manufatti sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- superficie linda massima (piedistallo) pari a mq 4;
- altezza massima misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a m 3.

#### 2.9 – Strutture mobili provvisorie a servizio delle attività terziarie

Sono considerate pertinenze i manufatti temporanei ad esclusivo servizio delle attività terziarie (bar, ristoranti, pizzerie, birrerie, enoteche, rivendite di giornali e simili) installati su suolo pubblico e/o privato. Tali pertinenze sono temporanee in ragione della funzione che devono assolvere e alla scadenza del periodo predeterminato che su suolo privato non può essere comunque superiore ad 5 anni, devono essere rimosse e l'area di sedime va restituita alla originaria destinazione. I manufatti devono avere le dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati e rispettare i seguenti parametri:

- superficie coperta massima pari al 50% di quella complessiva dell'esercizio principale. Nel Centro Antico, tale superficie potrà essere aumentata fino al 100% previa valutazione positiva della CEC;
- altezza massima m 3.

Le strutture mobili provvisorie installate su spazi privati dovranno osservare il distacco dai confini secondo quanto previsto dal codice civile. Distacchi inferiori saranno possibili previo assenso del confinante.

L'installazione è comunque subordinata al deposito di una cauzione fideiussoria di € 1000 a garanzia del ripristino dello stato dei luoghi al termine dell'attività.

#### Obbligo di manutenzione

Le pertinenze devono essere sottoposte ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine del mantenimento delle condizioni di stabilità e di decoro originarie.

#### Ripristino stato dei luoghi.

È vietato, nel tempo, qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso, in caso di dismissione la struttura deve essere smontata.

<sup>21</sup> Cfr. Parere della Provincia di Pesaro e Urbino, prot.n. 26353 del 13/05/2016 - paragrafo 5.2 (pp.46-47), allegato al DECRETO N. 56 DEL 20/05/2016