



REGIONE MARCHE
COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO
(Provincia di Pesaro e Urbino)



PROMOTORI

Il Sindaco
dott. Stefano PARRI

Assessore Urbanistica e LL.PP.:
dott. Stefano PARRI

RUP
Responsabile Settore Urbanistica
arch. Jenny GIOVANNINI

**RIGENERAZIONE URBANA MEDIANTE VARIANTI PARZIALI
DI RIEQUILIBRIO DEL TERRITORIO**

- VAR. 1 - Variante Parziale in Z3** VAR. y - Variante Parziale in Z2
 VAR. x - Variante Parziale in Z1 VAR. z - Variante Parziale in AA

_GRUPPO PROGETTO

Coordinatore e Progettista arch. Antonio **Ariano**

_Urbanistica

arch. Antonio **Ariano**
arch. Mauro **Esposito**

_Geologo

dott. Paolo **Ceccarini**
dott. Giovanni **Guidi**

_ Legge Regione Marche	23 Novembre 2011 n.22
_ Regolamento Regionale Marche	8 Agosto 2012 n.6
_ Legge Regionale	17 Giugno 2008 n.14
_ Decreto Ministeriale	22 Aprile 2008
_ Decreto Ministeriale	2 Aprile 1968 n.1444
_ Legge Regione Marche	12 Luglio 2011 n.106
_ Legge Regione Marche	8 Ottobre 2009 n.22
_ Legge	24 Dicembre 2007 n.244 art. 1 - comma 258
_ Legge Regione Marche	5 Agosto 1992 n.34
_ Delibera Giunta Regionale	27 Gennaio 2014 n.57
_ Delibera Giunta Regionale	1 Agosto 2012 n. 1231

RIFERIMENTI NORMATIVI

Elaborato **06_Ter**

DATA

SCALA

VAR - 1 VARIANTE PARZIALE IN Z3
**_NTA Aggiornate con le prescrizioni - le indicazioni - e le proposte di cui
all'istruttoria della Provincia di PU ed al DP n.211/2022**

PER APPROVAZIONE

ALLEGATO 6-Ter alla RELAZIONE TECNICA

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA IN AMBITI CON DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVO. PROCEDURA OPERATIVA PER LA PRIMA DELLE VARIANTI: VARIANTE V1 IN Z3

NTA adottate con Del. di ADOZIONE DEFINITIVA in C.C. del 13-05-2021, n. 29 e integrate con rilievi e prescrizioni di cui al parere favorevole espresso con delibera di G.P. n. 243 del 05.06.2009 e successivo Decreto del Presidente N. 211/2022

I PARAMETRI URBANISTICI IN D*

Nella Relazione tecnica è stata già definita la differenza tra la Zona **D** e la Zona **D***. E' opportuno ribadire che le procedure pianificatorie che hanno determinato le condizioni necessarie e sufficienti a consentire la espansione su suoli disponibili (agricoli) di ambiti produttivi sono state strutturate tenendo conto di due condizioni procedurali fondamentali ed imprescindibili:

1. L'applicazione dell'istituto della **compensazione urbanistica** che, già nelle richieste dei requisiti nel bando per le manifestazioni di interesse, fissava le richieste di espansione produttiva su suoli agricoli, compensandole con interventi, da parte dei manifestanti, finalizzati alla pubblica utilità, come meglio definita in seguito.

2. Gli interventi edilizi/architettonici di espansione produttiva su suolo agricolo devono essere finalizzati alla individuazione di insediamenti produttivi-industriali che generassero **qualità sostenibili** (eco-sistemica, fruitiva e morfologica) dei manufatti costituenti l'architettura delle fabbriche del lavoro e delle funzioni connesse al medesimo. Non a caso nelle illustrazioni degli indicatori del Progetto Norma in questo ambito omogeneo (Zona **D***) si è fatto costantemente riferimento a criteri progettuali conformi alla **Eco Factory** e al **Villaggio del Lavoro**. Si ribadisce altresì che tale scelta di espansione di insediamenti produttivi in un paesaggio consolidato da indicatori di qualità, su suoli delicati se insediati con sostanziali modifiche paesaggistiche di rilevante impatti, è stata verificata mediante le procedure di valutazione strategica ambientale (VAS), demandando ai **Soggetti Competenti in materia Ambientale** (SCA) le necessarie determinazioni sui principi generali dei nuovi insediamenti che configureranno un paesaggio rigenerato ma rispettoso degli elementi fondamentali di quello preesistente.

Nel presente paragrafo si esplicitano le differenze suindicate tra **D** e **D*** in ragione dell'applicazione dei parametri urbanistici vigenti in **D** e di quelli applicabili in **D***. Si chiarisce che il riferimento normativo a cui saranno apportate le variazioni finali a valle dell'intero procedimento di approvazione, è quello relativo alle tipologie di cui agli articoli da 3.23 al 3.24 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) nonché

all'ultima variante al prg in Zona Industriale, adottata con delibera di C.C. nr. 40 del 28.09-2016 e integrata con prescrizioni emanate da parte della Provincia di PU, con decreto del Presidente n. 343 del 05.12.2017.

Nel successivo paragrafo si riportano i le modifiche apportate nella relazione istruttoria in provincia e ratificate con il definitivo Decreto del Presidente n. 211/2022 *.

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) IN D*

Le NTA nella zona produttiva proposta in variante ed indicata come **Zona D***, sono di seguito riportate e integrate con i rilievi esposti nel succitato Decreto del Presidente D.G. 211/2022; tutti gli articoli sono riportati in a

Si riporta, in adeguamento, quanto riportato nel Decreto:

..... - riguardo alla variante parziale al vigente P.R.G. relativa al "Programma di Rigenerazione Urbana mediante varianti parziali: variante 1 – *Variante parziale in Z.3* – Località San Sebastiano in Selvanera, adottata dal Comune di Sant'Angelo in Vado con delibere C.C. n. 33 del 11/09/2020 di adozione e n. 29 del 13/05/2021 di adozione definitiva -Di esprimere, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01, parere favorevole di conformità con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, **condizionatamente all'adeguamento**, ai sensi dell'art. 26 comma 6 della L.R. 34/92, **ai rilievi contenuti nel parere prot. 30318 del 05/09/2022** del Servizio 6 – Urbanistica - VAS, qui di seguito riportati:

a) Per quanto sopra valutato e sulla base di quanto contenuto nel parere di competenza espresso dalla Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile – Settore infrastrutture e viabilità (inoltrato da quest'ufficio al Sindaco del Comune di Sant'Angelo in Vado con nostra nota prot. n. 3877 del 08/02/2022), con il quale sono state evidenziate delle interferenze della "*Variante parziale in Z3*" in oggetto con l'ultima previsione del tracciato della E78 Grosseto-Fano elaborato da ANAS, e alla luce di quanto contenuto nella determinazione motivata di conclusione positiva del procedimento di cui all'art. 14 *quater*, comma 1 della L. 241/1990 emessa dal Commissario Straordinario per gli interventi infrastrutturali sulla E78 "Grosseto – Fano" (rif. Com_E78. Comm E78. Registro Ufficiale.U.0000140 del 13/07/2022), prima dell'approvazione della variante in oggetto **si prescrive** l'acquisizione di un parere aggiornato di competenza della stessa Regione Marche.

b) Al fine di connettere dal punto di vista ecologico e paesaggistico i fabbricati industriali di nuova previsione con il contesto seminaturale e culturale circostante, durante la fase di progettazione urbanistica del piano attuativo (P.U.P.) della Zona D* - in linea con quanto previsto e contenuto nel nuovo art. 3.23* - **si prescrive** la redazione di uno specifico elaborato progettuale, integrativo di quelli già previsti dall'art. 34 della L.R. 34/1994, denominato "*Piano del Verde*" il quale dovrà essere esteso a tutta la Zona D*. Al suo interno dovranno essere distinte e dettagliate le caratteristiche delle superfici da destinare a "*Bosco-Parcheggio*", la disposizione,

quantificazione e qualificazione della piantumazione delle essenze arboree autoctone di alto fusto le quali dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 m. L'elaborato dovrà inoltre individuare lungo il limite ovest e nord della nuova zona industriale una barriera discontinua di verde visiva e frangirumore, di adeguata profondità, avente una funzione prevalentemente ecologica. Tale barriera dovrà essere costituita da essenze arboree di alto fusto e siepi autoctone in cui le prime dovranno avere al momento della loro piantumazione un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 m e per le quali dovrà essere prevista un'apposita garanzia di attecchimento del 100% per un periodo avente termine alla fine della seconda stagione vegetativa dopo la loro messa a dimora; una superficie verde (*Stepping Stone*) capace di collegare e connettere, secondo la direzione nord-sud, il corridoio ecologico del fiume Metauro con le aree boschive del sistema collinare passando per gli "Ecosistemi Filtro" EF2 e EF3 previsti con la presente variante. L'attuazione di tale strategia ecologica non potrà prescindere dalla realizzazione del sottopassaggio (sempre previsto dalla variante) in corrispondenza della S.S. 73 bis necessario a connettere i previsti "Ecosistemi Filtro" EF2 e EF3. In questa ottica, il piano del verde dovrà contenere anche la proposta progettuale del nuovo sottopassaggio ciclopedonale comprensivo di un apposito corridoio verde che dimostri l'effettiva possibilità di connettere i due sopra citati "Ecosistemi Filtro" EF2 e EF3. Infine, il piano attuativo oltre a chiarire a chi debba spettare la realizzazione del sotto passaggio ciclopedonale comprensivo di un apposito corridoio ecologico, la fattibilità progettuale della sua realizzazione dovrà essere preventivamente assentita dall'ente gestore della S.S. 73bis (ANAS). In conformità con quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 2/2013 e con gli obiettivi della R.E.M., le azioni sopra indicate potranno così contribuire ad incentivare la salvaguardia della biodiversità e la riduzione della frammentazione degli habitat naturali e seminaturali della matrice ambientale rafforzando la funzionalità ecologica e la valorizzazione del paesaggio.

c) In fase di progettazione del piano attuativo (PUP) e degli interventi esecutivi dovranno essere ottemperate tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nei pareri acquisiti durante la fase preliminare di verifica di assoggettamento a VAS della variante in oggetto, e in particolare quelli che fanno riferimento alla progettazione e alla realizzazione delle reti tecnologiche.

d) Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso si prescrive che la nuova rete di pubblica illuminazione da progettare e realizzare all'interno della Zona D* con il successivo Piano Attuativo (P.U.P.) dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002;

e) La scelta di destinare parte della zona "Ecosistemi Filtro" EF1 a parcheggio, promossa con la presente variante, è dettata dalla volontà di costituire un'alternativa all'attuale utilizzo del piazzale antistante la chiesa di San Lorenzo in Selvanera da parte di chi abitualmente lo usa per la sosta e come snodo di interscambio per recarsi a Lunano per lavoro. A questo proposito, **si invita** l'Amministrazione Comunale a valutare attentamente l'opportunità di delocalizzare l'attuale parcheggio utilizzando quelli già esistenti ed ubicati nell'attuale limitrofa zona industriale lungo la via Cà Maspino e la via Salvo D'Acquisto mediante apposita segnaletica o, in alternativa,

procedere alla realizzazione del parcheggio di 302 mq, già previsto dal vigente PRG (la cui realizzazione, così come stabilito all'art. 3.22 ter delle NTA, è a carico del comparto D1b), situato sempre lungo la via Salvo D'Acquisto adiacente all'attuale *Area destina a Verde Pubblico (AVP)* e alla *Zona B9*. Considerati i rapporti di vicinanza tra l'attuale zona destinata alla sosta degli autoveicoli e l'area del "Bosco Parcheggio", individuata e prevista dalla presente variante al PRG, risulta essere di forte auspicio l'adozione delle soluzioni sopra indicate in quanto consentirebbero di eliminare le superfici impermeabili o semipermeabili destinate a parcheggio all'interno della zona "*Ecosistemi Filtro*" EF1 ("Bosco-Parcheggio"), incrementando la mitigazione degli impatti visuali e soprattutto la permeabilità ecologica dell'"*Ecosistema Filtro*" EF1. Inoltre, per lo spazio adiacente alla chiesa di San Lorenzo in Selvanera, una volta liberato dalla sosta degli auto veicoli dei pendolari, si verrebbe a creare l'opportunità di riqualificare tale area – in conformità con le previste norme di tutela integrale di cui all'art. 26 del PPAR - attraverso interventi "*... di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.*"

f) Per le ragioni espresse nel presente paragrafo, **si invita** l'Amministrazione Comunale di Sant'Angelo in Vado a considerare l'opportunità, durante la fase di progettazione urbanistica attuativa delle previsioni contenute nella variante in oggetto, di individuare e vincolare come azioni oggetto di compensazione urbanistica – con le risorse derivanti dall'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001) - quelli necessari ad attuare interventi nel contesto in cui ricade l'intervento ed in particolare quelle dirette ad operare un riequilibrio ecologico e paesaggistico ("*Ecosistema Filtro*" EF3) e quelle legate alla realizzazione delle infrastrutture per la mobilità leggera (percorsi ciclo-pedonali e le relative opere di connessione quali il sottopasso in corrispondenza dalla S.S. 73 bis e il ponte sul fiume Metauro) indicate nella tavola di variante. Tale opportunità, in conformità con gli obiettivi del "*Programma di Rigenerazione Urbana*" e della variante in oggetto, rappresenta la vera e concreta occasione per realizzare gli interventi volti al recupero ecologico e paesaggistico della zona produttiva attraverso la ricucitura delle aree attualmente libere con le situazioni più degradate presenti all'interno e ai margini della stessa zona produttiva, recuperando e valorizzando i caratteri identitari dell'ambiente fluviale, rendendolo fruibile dalla collettività . In continuità e in coerenza con quanto indicato nel parere di conformità, elaborato dall'ufficio scrivente in occasione dell'ultima variante urbanistica relativa alla zona produttiva di Sant'Angelo in Vado e a zone limitrofe - approvata con delibera di C.P. n. 60 del 10/09/2009 -, e con quanto previsto con la presente proposta di variante, **si invita** l'Amministrazione Comunale di Sant'Angelo in Vado a considerare l'opportunità di redigere anche un progetto complessivo di massima del parco fluviale previsto dal vigente PRG;

g) A seguito dello stralcio della previsione del tratto di viabilità carrabile, che avrebbe dovuto collegare la Strada Statale 73 bis con la Strada Provinciale Sant'Angelo in Vado e Piobbico, **si prescrive** di reintrodurre l'originario limite che definisce l'ambito di tutela integrale del fiume Metauro – derivante dall'adeguamento del PRG alle

norme del PPAR - il quale fu parzialmente stralciato e ridefinito in corrispondenza del tratto di viabilità introdotto con la precedente variante sopra descritta;

h) Al fine di una corretta lettura dei principali elaborati che compongono il PRG (cartografia e NTA) e di un loro coordinamento, **si prescrive** lo stralcio del nuovo art. 1.11* delle NTA in quanto le definizioni in esso contenute fanno riferimento agli studi di analisi della variante ed hanno un valore meramente descrittivo che non trovano riscontro negli elaborati cartografici di azionamento del PRG;

i) Negli elaborati grafici della variante la superficie di 93.826 mq, che il vigente PRG destina a Zona D2 e D3 e a viabilità di nuova previsione, viene retrocessa a *Zona agricola E* subendo una considerevole riduzione del valore estimativo a scapito dell'introduzione della nuova *Zona D** che nel vigente P.R.G. è identificata come Zona agricola E (per effetto ed in applicazione da quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 6 del 08/08/2012, art. 18, comma 1, lettera a). Come misura di compensazione, per la nuova Zona agricole E sono previste premialità derivanti dai contributi straordinari, di cui al T.U. dell'edilizia (art. 16 del D.P.R. 380/2001), a carico dei proprietari dei suoli incrementati di valore ricadenti all'interno della nuova Zona D*. Per quanto sopra premesso, **si prescrive** la modifica dell'art. 3.32: *Edificazione in zone agricole* con l'introduzione del seguente periodo: *“La Zona agricola E della superficie di 93.826 mq ubicata a ridosso dell'esistente zona industriale e ricompresa tra l'area destinata a Parco Fluviale, la Zona B10, la S.S 73 bis e l'Ecosistema Filtro EF3, ha subito una riduzione del valore estimativo, in quanto precedentemente destinata a zona artigianale, industriale e commerciale, a scapito della zona D* (precedentemente destinata a Zona agricola E). Per tale Zona agricola E sono specificatamente previsti interventi di produzione agricola e premialità derivanti dai contributi straordinari di cui al comma 4, lettera d-ter) dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001. Le premialità derivanti dai contributi straordinari, di cui al T.U. dell'edilizia, sono a carico dei proprietari dei suoli incrementati di valore e ricadenti all'interno della D*. In conformità con quanto previsto dalla norma sopra richiamata “tale contributo è vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento” previsto nella Zona D*.”*

j) Il nuovo “art. 2.06* bis: *Commissione di Qualità*”, introdotto nelle NTA del PRG, detta regole per l'istituzione di una specifica commissione al quale viene assegnato il compito di valutare la congruità e la compatibilità degli elaborati dei Masterplan (Piani Attuativi) con gli indicatori dei progetti Norma. A tal proposito si rileva che tali funzioni sono già svolte dalla commissione edilizia – eventualmente integrata – in conformità con i principi contenuti agli art. 15, 16, 17 e 18 del vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC). Pertanto, al fine di evitare duplicati di commissioni già esistenti preposte a svolgere medesime finalità, nel rispetto del principio di economicità ed efficacia dell'attività amministrativa **si prescrive** lo stralcio “dell'art. 2.06* bis: *Commissione di Qualità*” e di tutti i riferimenti alla sopra citata “*Commissione di qualità*” contenuti nei nuovi articoli delle NTA introdotti con la proposta di variante in oggetto;

k) **Si prescrive** lo stralcio nel nuovo “art. 2.06* Progetto Norma” inserendolo all'interno dell'articolo specifico della nuova zona di espansione D* (Art. 3.23);

l) In relazione a quanto contenuto "all'art. 3.04: Zone destinate a spazi pubblici ed attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", alla fine del paragrafo "Zone per attrezzature pubbliche comuni o attrezzature pubbliche collettive", **si prescrive** l'inserimento del seguente periodo: "Per le costruzioni esistenti è ammissibile il mantenimento delle volumetrie complessive realizzate con destinazione d'uso per servizi al pubblico e residenziali.". Tale prescrizione è volta ad operare l'aggiornamento delle NTA con quanto contenuto nella delibera di G.C. n. 62 del 28/05/2020;

m) L'Art. 3.23* relativo alle modalità di attuazione della nuova zona di espansione D* introdotta con la variante è ripetuto due volte all'interno delle NTA con inutili sovrapposizioni e ripetizioni di informazioni; al fine di omogeneizzare e rendere coerente la norma, il testo dovrà essere ricondotto ad un solo articolo chiaro ed esaustivo, al fine di evitare inutili ripetizioni;

n) In sostituzione della nuova norma introdotta all'"art. 3.23 Quater: Premialità in zona D**" indirizzata ad incentivare il miglioramento complessivo dei contesti urbani ed incentivare la loro sostenibilità energetico-ambientale, **si propone** lo stralcio di tale articolo e l'introduzione di un nuovo denominato "art. 3.30 bis: Sostenibilità ambientale nelle costruzioni". All'interno del nuovo articolo devono essere individuate le norme regionali di riferimento relative all'edilizia sostenibile che disciplinano la concessione di contributi e incentivi per la realizzazione di tali interventi estesi ed applicabili non solo alle zone industriali ma anche a tutte le altre zone del territorio comunale.

o) Al fine di addivenire ad un testo normativo comprensibile, evitando ripetizioni e incertezze sulle modalità attuative degli interventi, coerente con la normativa vigente sovraordinata, derivante da norme statali e regionali, si prescrive, in linea con quanto già indicato e motivato nei punti precedenti, l'adozione del seguente testo normativo in sostituzione di quello proposto con la variante in oggetto....

Si riportano gli articoli delle NTA adeguati al parere (l'intero testo è scritto in Arial Narrow, altezza 12; gli adeguamenti agli articoli sono scritti in rosso, sempre in Arial Narrow e le note del redattore sono indicate in blu ed in corsivo

Art. 1.11*-

~~DEFINIZIONI DI AREE CON DESTINAZIONI DI SUBORDINE ALLA RIGENERAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO.~~

Stralciato

~~**AS:** Area Stralcio. Sono indicati i suoli che, per effetto del Regolamento n. 6 del 2012, art. 18, lett. a), consentono di trasferire una destinazione d'uso da un ambito del prg ad un altro ambito, anche a destinazione agricola, purché l'ambito trasferito non produca aumento alcuno dei suoli impermeabili.~~

~~**ZPA:** Zona di Produzione Agricola. Sono indicati i suoli che per effetto del trasferimento delle AS hanno subito delle riduzioni del valore estimativo ma che possono rigenerarsi nel settore primario con interventi di produzione agricola per i quali saranno previste premialità derivanti dai contributi straordinari (CS), di cui al TU dell'edilizia, a carico dei proprietari dei suoli incrementati di valore in ambito AS.~~

EF: Ecosistemi Filtri.**1. Definizione**

Gli ecosistemi filtro (sigla EF) sono le aree di proprietà pubblica e/o privata non interessate in via prevalente da costruzioni o superfici impermeabili, qualificabili come infrastrutture verdi in quanto costituiscono unità funzionali ecologiche in grado di svolgere importanti processi naturali ed attività antropiche nella rete ecologica locale. All'interno degli interventi di miglioramento ambientale e delle sistemazioni paesaggistiche costituiscono gli elementi di minimizzazione, compensazione e protezione necessari per mantenere o migliorare i servizi ecosistemici delle aree interessate dalle trasformazioni.

Da un punto di vista ecologico possono essere assimilate alle Tessere Ecologiche, ma rispetto a queste devono assolvere anche a importanti funzioni paesaggistiche ed antropiche (barriere visive, barriere fonoassorbenti, barriere antinquinamento, buffer-strips, boschi-parcheggio, ecc.) in quanto interessano in prevalenza aree urbane o periurbane.

Le tecniche costruttive per la loro realizzazione sono in generale quelle dell'Ingegneria Naturalistica, della Forestazione Urbana e dei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (Sustainable Drainage System – SuDS). Tali tecniche costruttive sono ricomprese all'interno del grande sistema delle Nature based Solutions (NbS, tradotto in italiano come "Soluzioni basate sulla Natura"). L'Unione Internazionale per la Conservazione della Natura (International Union for Conservation of Nature – IUCN) definisce le NbS come "l'insieme di soluzioni alternative per conservare, gestire in modo sostenibile e preservare la funzionalità di ecosistemi naturali o ristabilirla in ecosistemi alterati dall'uomo, che affrontino le sfide della società in modo efficace e flessibile: l'incremento del benessere umano e della biodiversità, i cambiamenti climatici, la sicurezza alimentare ed idrica, i rischi di catastrofi, lo sviluppo sociale ed economico" (IUCN (2016), Nature based Solutions to address global societal challenges, IUCN (ed.), p. 2)

2. Caratteristiche tipologiche di base

Copertura del suolo: aree boscate con radure e macchie arbustive; se possibile vanno realizzati specchi d'acqua e zone umide.

Accesso al pubblico: la possibilità di accedere a queste aree deve essere valutata caso per caso.

Superfici impermeabili: da evitare zone pavimentate impermeabili; gli eventuali percorsi, a scopo naturalistico o ricreativo, devono avere preferibilmente pavimentazioni permeabili, od essere realizzati in terra battuta.

Attrezzature: La dotazione di attrezzature ed impianti deve essere limitata a quelli utilizzati per favorire la crescita della vegetazione: impianti di irrigazione «a perdere», pacciamatura, eventuali drenaggi; eventualmente si potranno avere impianti di illuminazione lungo i sentieri e percorsi sportivi.

Arredi: eventualmente panchine, tavoli, aree sosta, portabiciclette, cestini portarifiuti, lungo i sentieri.

~~Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, secondo le tecniche della forestazione naturalistica, utilizzando in generale piante autoctone ed impianti di semplice gestione.~~

~~Disegno: il progetto delle aree a verde protettivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, puntando a contemperare le esigenze di gestione meccanizzata con la maggiore «naturalità» possibile.~~

~~Parcheggi: Le parti comprese nelle fasce di rispetto stradale o adiacenti alle Zone Produttive D, possono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi privati alberati con pavimentazioni permeabili, a servizio e come pertinenza delle attività produttive confinanti + eventualmente le indicazioni già presenti negli articoli NTA delle Zone Produttive D del PRG vigente.~~

~~Riferimenti:~~

~~Comune Forlì_2011_RUE NTA_Stralcio~~

NCP: Nuovo Sistema Produttivo. Sono indicati i suoli sui quali per effetto del trasferimento

~~-dell'AS si configura la proposta di variante che prevede un nuovo insediamento di attività produttiva normata secondo gli indirizzi previsti nelle attuali NTA, salvo alcune dettagliate integrazioni previste nel successivo articolato. Nella tabella di fig. E04 sono indicati due NCP, uno lordo ed uno netto; quello lordo, misurato su cartografia catastale, a meno di precisazioni quantitative che saranno dettagliate da rilievo topografico, in fase di realizzazione, risulta pari a mq 92.878 ed è riferito alla Superficie Territoriale (St), in congruità con la definizione urbanistica di "area totale interessata dall'intervento comprensiva delle aree destinate all'edificazione (e edificate) e delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria (comprese le strade)"; quello netto misura mq 52.252 ed è riferito alla Superficie Fondiaria (Sf) in congruità con la definizione urbanistica di. "parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici, calcolata sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprendendo, ai fini del computo, il verde di pertinenza degli edifici ed i parcheggi stanziali."~~

ASR: Attraversamenti Stradali Rotatori. Sono indicati i sistemi di smistamento del traffico mediante soluzioni già verificate di differenziazione tra la mobilità carrabile e le ciclopiste; nell'elaborato della proposta oltre all'ASR 1, relativo al progetto della Fano /Grosseto, sono elencati ASR 2 e ASR3, che sono localizzati, in via provvisoria; le localizzazioni finali saranno definite in sede di elaborazione del masterplan in D*, in modo da determinare un nodo viario fondamentale per il sistema della mobilità tra la vallata del Fiume Metauro e quella del Fiume Foglia, consentendo che la NCP possa collegarsi alla viabilità principale in modo diretto senza alterare i flussi di traffico e senza ridurre i livelli di sicurezza stradale, dall'altro salvaguardando e valorizzando le visuali stradali di chi percorre le due strade statali (in particolare per i turisti che provengono dalla zona del Montefeltro per la S.S. 687 o dall'Umbria per la S.S. 73bis di Bocca Trabaria), peraltro si ritiene che l'accesso all' NCP più sicuro per la viabilità esistente e per la certezza del tracciato sia quello mediante intersezione con la S.S. 687 (Sant'Angelo in Vado – Lunano), posto nella parte retrostante della Chiesa di San

~~Lorenzo in Selvanera per ridurre le possibili interferenze visive con il bene storico-culturale tutelato. (cfr.: vedi VAS Rapporto Preliminare di Screenig Elaborato RP05-T1), fatte salve le verifiche dovute e il nulla osta dell'Anas.~~

~~**ASS:** Attraversamenti Stradali Sottopasso. Previsione indicativa di un attraversamento stradale (sottopasso) della Strada Statale 73bis di Bocca Trabaria all'altezza dell'intersezione con la Strada Interpodereale di Cà Rinalduccio (lato monte della S.S. 73bis).~~

~~**AF:** Attraversamento Fluviale Previsione indicativa di un attraversamento fluviale sul Fiume Metauro mediante ponte ciclopedonale in corrispondenza della zona del vecchio guado tra le località "Il Giardino di San Giuseppe" (sponda orografica destra) e "Cà Maspino" (sponda orografica sinistra).~~

~~**MOBILITA' ECO SOSTENIBILE.** In termini di sostenibilità ambientale, accanto alla mobilità veicolare (veicoli con motori a combustione, elettrici, ibridi) viene richiesto dalla legislazione vigente (L. 02/2018, art. 6) anche lo studio della mobilità dolce ovvero del sistema dei percorsi ciclo-pedonali e della micromobilità elettrica (hoverboard, segway, monopattini, monowheel, ecc.); il sistema viario della zona produttiva esistente e della zona produttiva inattuata non subiscono modifiche per la proposta di Variante, il sistema della mobilità della NCP viene proposto con la suddivisione in un sistema viario esterno e in sistema viario interno (prime indicazioni), a loro volta suddivisi nelle componenti della mobilità dinamica (percorsi), mobilità statica (parcheggi) e percorsi ciclo-pedonali; il percorso ciclo-pedonale circum-naviga l'intera NCP, raggiunge la ZPA e EF1 mediante l'ASS, attraversa il fiume mediante AF e si sviluppa lungo via Appechiesa fino a raggiungere l'area archeologica ed il centro storico a completamento dell'intero circuito produttivo/urbano roundtrip.~~

~~**PERCORSO CARRABILE.** L'elaborato di proposta post trasformatio ha individuato, in previsione, laddove si configurassero le condizioni favorevoli e di necessità di collegamento, che il tratto di attraverso del fiume della ciclovia, possa modificarsi con la doppia funzione di ciclo/motovia, purché sostenibilmente separate.~~

~~**PERCORSI DEL BENESSERE.** Sono indicati i percorsi da realizzare nelle ZPA che, opportunamente normati nelle NTA e secondo le disposizioni e le norme per la conservazione del patrimonio culturale e la relativa valorizzazione e fruizione pubblica, siano in grado di valorizzare la percezione del paesaggio agrario ed i propri valori caratteristici, dei profumi e dei colori che si modificano a causa di processi autogeni o esogeni.~~

Si chiarisce che seppure l'art. 1.11 resta stralciato dalle NTA le definizioni elencate nel medesimo articolo sono rappresentate negli elaborati della Variante*

Art.2.06*: PROGETTO NORMA**Stralciato****Art.2.06*bis : COMMISSIONE DI QUALITÀ****Stralciato****Art. 3.02 bis (si modifica EF2 in EF1)****FASCE DI RISPETTO S.S. 73 BIS E STRADA DI COLLEGAMENTO S.S.73 BIS E S.P. N. 81 SAN PATERNIANO**

La fascia di rispetto lungo la S.S.73 bis, fuori dai centri abitati, è pari a:

- mt. 30,00 dal confine stradale (inteso come limite della scarpata, fosso di guardia o recinzione stradale) per qualsiasi edificazione;
- mt. 20,00 dal confine stradale come sopra definito, per qualsiasi opera a servizio della zona edificata (strade di servizio, parcheggi, ecc.).

Le eventuali alberature stradali poste lungo la recinzione, ai sensi dell'art. 26 – comma 6 – del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, dovranno essere ubicate a non meno di ml. 6,00 dal confine stradale.

I parcheggi dovranno essere realizzati a raso.

Nell'EF1, area comprensiva della **St** della **NCP**, i sistemi di parcheggio, nel rispetto degli standard urbanistici richiesti per legge, si dovrà sfruttare lo spazio aereo sovrastante e gli spazi di ri-sulta per finalità ecologiche e paesaggistiche mediante l'impianto di ecosistemi boschivi completi (alberi, arbusti, erbe alte e basse, ecc.) per giungere alla realizzazione di un vero e proprio "**bosco-parcheggio**".

Norme sul Bosco-parcheggio

Il bosco-parcheggio è un bosco (di nuova formazione oppure già esistente) che viene disegnato ed organizzato secondo i principi dell'ecologia forestale per ospitare al suo interno il parcheggio degli autoveicoli (automobili, furgoni, camion, motocicli, biciclette, ecc.) e per la produzione di servizi ecosistemici a supporto delle aree contermini.

Il bosco-parcheggio dovrà costituire uno spazio multifunzione e flessibile (urbano o extraurbano) che assolve a:

- - funzioni ambientali;
- - funzioni paesaggistiche;
- - funzioni infrastrutturali.

Le tecniche costruttive del bosco-parcheggio saranno quelle derivate dalle tecniche di Ingegneria Naturalistica, di Forestazione Urbana e dai Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (Sustainable Drainage System - SuDS).

Le tecniche di Ingegneria Naturalistica e di Forestazione Urbana impiegate sono:

A) per le ghiaie inerbite:

1. creazione di un adeguato sottofondo drenante monostrato o a due strati di miscuglio di ghiaia, compost e terreno vegetale con idonee pendenze e grado di permeabilità;
2. impianto di prati con specie erbacee autoctone;

B) per le siepi, gruppi, filari, fasce boscate, esemplari isolati:

3. impianto di piante erbacee perenni;

4. impianto di arbusti;

5. impianto di alberi

Le tecniche impiegate per i Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) sono i canali vegetati che nella letteratura tecnica vengono indicati anche come "swales", "noues paysagées", "vassoio" (zona depressa lineare di vegetazione che raccoglie flussi d'acqua da zone impermeabili; dispositivo idraulico D11, Regione Marche D.G.R. 53/2014, Linee Guida B - Sviluppo della Verifica per l'Invarianza Idraulica, pp. 52-53).

Le acque piovane e/o di qualunque altra natura non dovranno in nessun modo essere scaricate nelle opere di raccolta della strada statale.

Le linee quali acquedotto, fognatura, telefono, elettricità, distribuzione gas, ecc. dovranno essere autorizzate preventivamente dall'ANAS delle Marche di Ancona previa trasmissione dei relativi progetti da parte dell'Ente gestore della rete.

La fascia di rispetto della nuova strada di collegamento tra la S.S. 73/bis e la S.P. n. 81 - San Paterniano – è prevista in mt. 10,00, come riportato nelle tavole delle variante.

Nella fascia di rispetto di detta strada di collegamento saranno attuati interventi di mitigazione con idonee alberature su ambo i lati:

- lato parco fluviale - nelle aree del parco stesso adiacenti la strada;
- lato zona produttiva - all'interno dei lotti edificabili;

Art. 3.04 *(si sostituiscono e si aggiungono periodi riportati in rosso)*

ZONE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI

omissis

Zone destinate a parco fluviale

Sono zone destinate alla creazione di parchi urbani.

Ecosistema Filtro EF.

Gli ecosistemi filtro (sigla EF) sono le aree di proprietà pubblica e/o privata non interessate in via prevalente da costruzioni o superfici impermeabili, qualificabili come infrastrutture verdi in quanto costituiscono unità funzionali ecologiche in grado di svolgere importanti processi naturali ed attività antropiche nella rete ecologica locale.

All'interno degli interventi di miglioramento ambientale e delle sistemazioni paesaggistiche costituiscono gli elementi di minimizzazione, compensazione e protezione necessari per mantenere o migliorare i servizi ecosistemici delle aree interessate dalle trasformazioni.

Secondo la classificazione dello Schema di Regolamento del Verde Urbano (Regione Marche D.G.R. 603/2015, Allegato A), gli Ecosistemi Filtro EF01, EF02 ed EF03 rientrano nella categoria di Verde di Collegamento (connessione ecologica); in esse dovranno determinarsi le seguenti caratteristiche:

- 1) fruibilità parziale (verde pubblico e verde privato accessibile con limitazioni di tipo e grado diverso);

- 2) caratteristiche topografiche minime: S.A.P. (Superficie Accorpata Permeabile) variabile e inclinazione media variabile;
- 3) funzione prevalente: ecologica;
- 4) altre caratteristiche: componente effettiva o potenziale della rete ecologica (sponde, incolti, siepi, macchie e boschetti, filari, zone di rispetto di reti e impianti, ecc.).

Non sono consentite le costruzioni; sono consentiti solo interventi di sistemazione delle sponde fluviali, di miglioramento del verde esistente, di messa a dimora di nuove essenze arboree tipiche dell'ambiente e del paesaggio locale. Possono essere previste piccole strutture per il tempo libero e il ristoro previa approvazione di P.U.P. interessante tutta l'area.

Nelle zone a parco fluviale sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività pertinenti ad un uso ordinario del suolo agricolo tendente alla conservazione del territorio senza alterazioni permanenti dello stesso;
- b) negli edifici esistenti: la residenza, le attività artistiche e di ricerca, le attività terapeutico-sanitarie, le attività artigianali di servizio all'agricoltura e le attività di cui al Capo II della L.R. 03.04.2002, n. 3 (country-houses e centri rurali di ristoro e degustazione)

Nei fabbricati presenti all'interno delle Zone a parco fluviale sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 1.09 delle N.T.A. di cui le lettere:

- a) Manutenzione ordinaria:
Vedi art. 8 Titolo II del R.E. allegato al presente P.R.G.
- b) Manutenzione straordinaria:
Vedi art.9 Titolo II del R.E.;
- c) Restauro e risanamento conservativo:
Vedi art.10 Titolo II del R.E.
- i) Opere interne;
Vedi art. 5 Titolo I del R.E. comma b).

È inoltre consentita la partizione e l'accorpamento di unità immobiliari, purché non comportino aumenti di volumi, alterazione dello stato dei luoghi e modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici, con riferimento alle coperture, alle sporgenze e alle rientranze.

Sono altresì consentiti, all'interno dei fabbricati esistenti e nelle aree pertinenziali, senza alterazione dello stato dei luoghi, interventi legati alla produzione di energia elettrica da fonti alternative, previa le necessarie autorizzazioni previste dalle vigenti norme.

La cascata del Sasso e la relativa area di pertinenza come delimitata nella tavole è soggetta a tutela integrale.

Zone destinate a parco di valore ambientale (parco collinare)

Sono zone ad alto valore ambientale.

In esse non sono consentite costruzioni ex-novo, sono ammessi ampliamenti funzionali delle strutture edilizie esistenti a carattere turistico-ricettivo e agricolo-produttivo nel limite massimo del 50% della superficie utile. Sono consentiti interventi di miglioramento delle essenze vegetazionali esistenti

Zone per attrezzature pubbliche comuni o attrezzature pubbliche collettive

Sono zone destinate al culto, a servizi pubblici a carattere civile, sociale, culturale, sanitario, amministrativo.

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso piano planivolumetrico o piano urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

- U_t = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq./mq.
- parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E.;
- n. piani = 3 fuori terra;
- distanza = vedi art. 61 Titolo XII del R.E.

Per le costruzioni esistenti è ammissibile il mantenimento delle volumetrie complessive realizzate con destinazione d'uso per servizi al pubblico e residenziali.

**Art. 3.14 Quater -
ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B9**

Omissis (riguarda altro ambito di destinazione d'uso)

**Art. 3.14 Quinque -
ZONE DI COMPLETAMENTO B10**
Omissis (riguarda altro ambito di destinazione d'uso)

**Art. 3.22
ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1**

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale.

E' ammesso l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 3.23/Bis.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni previste dal P.d.L. che dovrà essere opportunamente aggiornato alle presenti norme, con la possibilità di adeguare e/o incrementare i parcheggi all'interno delle aree a standards. Il rapporto di copertura nel caso di tipologia a schiera è pari a 0,70 mq/mq. Le nuove edificazioni sui lotti a confine con il fiume, dovranno essere realizzate rispettando una distanza minima dai confini del lotto lato fiume di mt. 10, da destinarsi a verde privato. Il rilascio della concessione per interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 25 metri quadri di area scoperta non edificabile.

Nella realizzazione degli opifici lungo la perimetrazione con la zona di completamento B10 e la zona commerciale di completamento D7a, dovrà essere rispettata la distanza minima di ml 8,00. Su questa fascia dovrà essere creata una barriera di verde sia visivo che antirumore di profondità minima di ml, 3,00 costituita da filare di alberi ad alto fusto posti a distanza reciproca minima di ml. 6,00 e da una siepe sempre verde di essenze lauro ceraso o similare da mantenere per un'altezza minima di ml. 2,50.

Art. 3.22 bis – (si riporta l'intero articolo adeguato con le correzioni in rosso)**ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1a**

La destinazione d'uso è quella per attività Produttiva e direzionale di cui all'art. 1.12 punti 3.1 – 3.2 – 3.3 – 3.4 – 3.5 – 3.6 – 3.7 – 3.8; Commerciale di cui all'art. 1.12 punti 4.1.1 – 4.1.2 – 4.2 – 4.3 – 4.4 – 4.5; Terziaria di cui all'art. 1.12 punti 6.1 – 6.2 – 6.3 – 6.5 – 6.6 – 6.8 – 6.10 – 6.11.

L'insediamento di Medie strutture di cui al sopraccitato punto 4.1.2 è ammesso entro il limite massimo di mq. 400 complessivi (comprendenti le superfici determinate ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015), tenuto conto di quanto disposto dall'art. 32 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015 in ordine alla "concentrazione delle medie strutture di vendita" in caso di insediamenti contigui o adiacenti che potrebbero configurarsi come grandi strutture di vendita.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione con il Comune per la compartecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, o di quelle eventualmente già eseguite **nella limitrofa zona D3**, nonché alla cessione gratuita al Comune di Sant'Angelo in Vado delle aree per standards, relative ai comparti D1a e **D3**, individuate queste ultime nella fascia di terreno situata sul prolungamento della D1a, destinata a verde pubblico, compresa tra il fiume Metauro e la strada – Via Emigrati Vadesi, applicando i seguenti indici:

Omissis ...

Art. 3.22 ter -**ZONE DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO-DIREZIONALE D1b**

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali all'attività artigianale e industriale.

Sono altresì consentite le attività amministrative, di rappresentanza, gli uffici, le agenzie, le banche, i club, gli studi professionale, ecc.

E' ammesso l'insediamento di attività fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 3.23/Bis.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio convenzionato applicando i seguenti indici:

- Lotto minimo: 1.000 mq
- Superficie copribile massima: 0,5 mq/mq
- Altezza massima: 12,00 ml
- Piani fuori terra: 3, se ad uso uffici
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dagli edifici: 10,00 ml
- Distanza dalla superstrada: 40,00 ml
- Distanza dalla Strada Statale: 30,00 ml
- Distanza dalla Strada Provinciale: 20,00 ml
- Distanza dalle Strade comunali larghe fino a 7,00 ml: 5,00 ml
- Distanza dalle Strade comunali larghe da 7,00 a 15,00 ml: 7,50 ml
- Sup. Direzionale massima lorda complessiva escluse scale e porticati d uso pubblico: 1.200 mq

- Parcheggio per la sup. direzionale: 40% Sup. Utile Lorda da ricavare in parte all'interno del lotto e in parte nel parcheggio previsto nell'area verde lungo Via Salvo D'Acquisto di fronte all'area di intervento. Per questi ultimi dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune per la monetizzazione e la realizzazione degli stessi.

L'intervento diretto convenzionato è subordinato all'adeguamento del P.I.P. vigente.

Il rilascio della concessione per interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 25 metri quadri di area scoperta non edificabile.

Art. 3.23

~~ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D2~~

Soppresso integralmente

Art. 3.23*

NUOVO COMPARTO PRODUTTIVO (NCP). ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE D*.

Stralciato e sostituito con un rimodulato Art. 3,23 in cui si stabiliscono gli indirizzi per l'applicazione degli indicatori progettuali del Progetto Norma (PN)*

Art. 3.23*:

ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE D*

La destinazione d'uso è quella **per la realizzazione di impianti industriali eco compatibili di nuova previsione funzionali all'attività produttiva e direzionale di cui all'art. 1.12 punti 3.1 – 3.2 – 3.3 – 3.4 – 3.5 – 3.6 – 3.7 – 3.8; commerciale di cui all'art. 1.12 punti 4.1.1 – 4.1.2 – 4.2 – 4.3 – 4.4 – 4.5;**

Terziaria di cui all'art. 1.12 punti 6.1 – 6.2 – 6.3 – 6.4 – 6.5 – 6.6 – 6.7 – 6.8 – 6.9 – 6.10 – 6.11.

La destinazione d'uso è quella per l'insediamento di cd Eco Factory la cui realizzazione è subordinata all'utilizzo prescrittivo **delle indicazioni contenute nel Progetto Norma - P.N. - allegato alle presenti NTA e del parere consultivo della Commissione Edilizia Integrata.**

Sono ammessi insediamenti, purché complementari alla produzione **del settore del terziario e del direzionale**, finalizzati anche ad attività di foresteria, del ristoro e del tempo libero con riferimenti anche al diritto dell'usufrutto dei servizi collettivi all'esterno, purché regolamentato affinché nei tempi extra-produzione si possa consentire il godimento degli spazi dell'architettura per pubblico servizio.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata previa stipula di apposita convenzione urbanistica con il Comune, di cui all'art. 51 del R.E.C., tenendo conto degli aggiornamenti e integrazioni derivanti dalla L.R. 8/2018 e della Delibera di GR n. 947/2020.

Per intervento urbanistico **preventivo** si intende un masterplan in cui sono definiti tutti gli elementi del P.N.; non è prevista la discretizzazione dell'aria generale in lotti pertanto il disegno urbano deve esprimersi con unitarietà tipologica.

In ottemperanza alla nomenclatura di cui al Titolo IV della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.si intenderà per **masterplan** uno strumento urbanistico attuativo secondo le indicazioni dell'art. 31 della legge regionale succitata, in cui il disegno urbano dovrà indicare attrezzature, infrastrutture e opere ed impianti di interesse generale, dovranno precisarsi le destinazioni d'uso, le unità d'intervento e le relative opere di urbanizzazione e dovranno indicarsi le tipologie costruttive con le dovute precisazioni planovolumetriche unitamente ai termini di validità del programma (piano) e del cronoprogramma di attuazione; il masterplan potrà altresì interessare più aree e definirsi e conformarsi secondo le indicazioni dell'art. 32 della cit. L.R. 32/92.

L'intervento in area D* si attua previa stipula di apposita convenzione urbanistica con il Comune la quale dovrà principalmente regolamentare la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree a strade e per standards, previste dal piano urbanistico preventivo, oltre alle quote compensative dovute dai proprietari della Zona D* per i vantaggi economici recati dalla nuova destinazione di zona (cambio di destinazione urbanistica rilevante da "Zona agricola E" a "Zona industriale di espansione D*"). Per le modalità di utilizzo e calcolo delle quote compensative si dovrà fare riferimento a quanto indicato all' "art. 3.23 ter: modalità di attuazione in caso di utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica".

I parametri urbanistici **che dovranno essere applicati in fase di formazione del masterplan** sono i seguenti:

- **rapporto max di copertura:** $Q = 0,50$ mq/mq;

È ammessa la concessione di premialità consistenti in un aumento del rapporto del rapporto di copertura Q previsto in relazione ad un incremento percentuale delle volumetrie utili ammissibili, sino ad un massimo del 15% per la realizzazione degli edifici a maggiori prestazioni energetico-ambientali, in conformità con quanto indicato dalla L.R. n. 14/2008 e dalla D.G.R. n. 1689 del 19/12/2011.

- **parcheggi:** vedi art.62 Titolo XII del R.E.;

- servizi collettivi: spazi destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi: 10% della St;

- **distanze minime:** dalla strada di collegamento S.S. 73 bis ml 30; dalle strade interne ml. 7,50; dagli altri confini ml. 6;

- **altezza max:** 10,00;

- **lotto minimo:** non previsto

- **numero piani fuori terra:** 2 + interrato o seminterrato

Eventuali deroghe sino ad un massimo di ml. 12,00 sono ammesse previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata e del Consiglio Comunale.

Sono consentite altezze superiori per volumi tecnici di impianti connessi alla produzione previo parere favorevole della Commissione edilizia Integrata che non evidenzia problemi paesaggistici.

Il rilascio del titolo concessorio è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto d'intervento, nonché nelle aree verdi di lottizzazione, tra cui gli EF ed il Bosco parcheggio, di piante di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento tipiche della

zona, nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria ed in ottemperanza a quanto disposto nell'Allegato 1 del R.E.C.

Nei lotti posti sul confine di zona, la piantumazione dovrà essere organizzata in modo tale da creare delle barriere di verde sia visive che antirumore; la profondità della cortina verde sarà di min. mt. 3 al confine con la viabilità comunale o provinciale.

Le barriere verdi dovranno essere create con piante e arbusti al fine di creare macchie armoniche di vegetazione.

Lo strumento attuativo dovrà essere corredato da uno specifico piano del verde che individui caratteristiche e distribuzione delle essenze arboree ed arbustive autoctone, da impiantare sia negli spazi pubblici (verde, strade e parcheggi) che nei lotti privati, secondo le indicazioni contenute nei precedenti commi.

~~Art. 3.23 Bis-~~

~~NORME COMUNI PER LE ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI D1 – D1a – D1b – D2~~

Soppresso integralmente

ART. 3.23 Ter:

MODALITÀ DI ATTUAZIONE IN CASO DI UTILIZZO DELL'ISTITUTO DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

In merito alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, in conformità con quanto contenuto all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001, questo verrà calcolato dall'amministrazione comunale e sarà suddiviso in misura non inferiore al 50 % tra il comune e la parte privata e sarà erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche a servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia sociale od opere pubbliche.

In alternativa, nell'ambito della disciplina di definizione di Programmi Operativi di Riqualificazione Urbana (PORU), di cui alla L.R. n. 22/2011, è possibile determinare il plus valore delle aree generato dalla loro trasformazione attraverso le metodologie di calcolo definite ai sensi dell'art. 14 della D.G.R. Marche n. 1156/2012.

Art. 3.23 Quater:

PREMIALITÀ IN ZONA D*

Stralciato

Art. 3.24 -

ZONE COMMERCIALI DI ESPANSIONE D3

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali alle attività commerciali di cui all'art. 1.12 punti 4.1.1 – 4.1.2 – 4.2 – 4.3 – 4.4 – 4.5;

Terziaria di cui all'art. 1.12 punti 6.1 – 6.2 – 6.3 – 6.4 – 6.5 – 6.6 – 6.7 – 6.8 – 6.9 – 6.10 – 6.11.

L'insediamento di Medie strutture di vendita di cui al sopraccitato punto 4.1.2 è ammesso entro il limite massimo di mq. 400 di superficie di vendita (determinata ai sensi dell'art. 9, comma 1 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015), tenuto conto di quanto disposto dall'art. 32 del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015 in ordine alla "concentrazione delle medie strutture di vendita" in caso di insediamenti contigui o adiacenti che potrebbero configurarsi come grandi strutture di vendita.

Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

La destinazione d'uso è quella per impianti e attrezzature funzionali alle attività commerciali al dettaglio, comprendente anche le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 2 – comma 4 – della L.R. 04.10.1999, n. 26 e s.m.i..

Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo applicando gli indici e le prescrizioni seguenti:

Q = rapporto di copertura = 0,50 mq/mq;

▣parcheggi: vedi art. 62 e 62 bis Titolo XII del R.E. e conformemente alla L.R. n. 26 del 04/10/99 e succ. modifiche, e alla delibera di C.C. n. 38 del 15/06/2000;

▣distanze minime:

▣dalla strada di collegamento S.S. 73 bis e S.P. n. 81 ml. 10,00;

▣distanza dalla Strada Statale: ml. 30,00;

▣dalle strade interne ml. 7,50;

▣dagli altri confini ml. 6;

▣altezza massima: ml. 10,00;

▣Spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: 10% della superficie territoriale;

▣Numero piani fuori terra: 2 + interrato o seminterrato.

Il rilascio del Titolo abilitativo edilizio è subordinato alla messa a dimora, nelle aree oggetto di intervento, nonché nelle aree verde di lottizzazione, di piante d'alto fusto possibilmente a rapido accrescimento tipiche della zona nel rapporto di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie fondiaria libera, salvo che non si dimostri l'impossibilità tecnica al raggiungimento della quantità di piante sopra determinato, in tal caso la presenza o incremento del verde sarà garantito con soluzioni alternative (coperture/pareti verdi, siepi di arbusti sempreverdi, ecc.).

Nei lotti posti sul confine di zona, la piantumazione dovrà essere organizzata in modo tale da creare delle barriere di verde sia visive che antirumore; la profondità della cortina verde sarà di min. mt. 5 al confine con le zone residenziali; di min. mt. 3 al confine con la viabilità comunale o provinciale; di min. mt. 10 al confine con il parco fluviale. Le barriere verdi dovranno essere create con piante e arbusti al fine di creare macchie armoniche di vegetazione.

Le aree e D3 dovranno essere ricomprese all'interno di un piano attuativo unitario pubblico, con la possibilità di attuazione anche a stralci o subcompatti funzionali della

superficie unitaria minima di mq 10.000, di iniziativa pubblica o privata, previo schema di progettazione dell'intero comparto per la verifica di fattibilità distributiva urbanistica, comprendente una proposta di distribuzione viaria e localizzazione delle aree per standard.

Nel caso di attuazione privata, l'intervento sarà soggetto alla stipula di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la cessione delle aree a strade e standard, previste dal Piano attuativo, nonché l'impegno alla compartecipazione delle spese per le opere/standard negli stralci o subcomparti eseguiti o da eseguire.

Lo strumento attuativo dovrà essere corredato da uno specifico piano del verde che individui caratteristiche e distribuzione delle essenze arboree ed arbustive autoctone, da impiantare sia negli spazi pubblici (verde, strade e parcheggi) che nei lotti privati, secondo le indicazioni contenute nei precedenti commi.

Soppresso

Art. 3.24 bis

NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE – COMMERCIALI – DIREZIONALI

D.1 – D.1a – D.1b – D.3 – D.7a – D.7b – D.7c

Nelle Zone Produttive – Commerciali – Direzionali D.1 – D.1a – D.1b – ~~D.2~~ – D.3 – D.7a – D.7b – D.7c, in particolare per quanto riguarda le urbanizzazioni e le opere di sistemazioni esterne degli opifici, dovranno essere rispettate le seguenti norme, già previste dal P.T.C. Provinciale:

☐ Verde pubblico di zona e di viabilità

Dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto autoctone lungo almeno un lato della viabilità di lottizzazione confinante con area verde.

☐ Parcheggi

La superficie dei parcheggi dovrà essere almeno semipermeabile per il 50% e dovranno essere delimitati con impianti vegetazionali (siepi e piante di alto fusto).

Nei parcheggi dovrà essere sempre presente l'alberatura, con impianto regolare, specie arboree del tipo caducifoglie, apparato radicale contenuto e profondo, ed assenza di fruttificazione ed esudati.

☐ Viabilità

La progettazione dei nuovi assi stradali di rilevante trasformazione del territorio sarà impostata secondo i criteri di ingegneria naturalistica, come previsto dal P.T.C. Provinciale.

☐ Pubblica illuminazione

La nuova rete della pubblica illuminazione dovrà essere realizzata in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 10/2002.

☐ Permeabilità del suolo

Nei nuovi interventi edilizi, nonché nei piani particolareggiati dovrà essere previsto un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere non superiore al 75%.

☐ Verde privato di pertinenza dei singoli opifici

All'interno di ogni lotto, quando la sua dimensione lo consenta, nella porzione di superficie non impermeabilizzata, dovranno essere messe a dimora almeno 10 piante d'alto fusto di essenze vegetali autoctone ogni 500 metri quadrati di superficie nel lotto. Qualora la superficie del lotto non lo consenta verranno le disposizioni contenute nell'art. 3.23/bis delle presenti N.T.A.

□ **Finiture e colorazioni**

I manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali.

□ **Cisterne di raccolta acque piovane**

All'interno dei lotti dovranno essere previste delle cisterne di raccolta dell'acqua piovana per il riutilizzo delle stesse al fine di integrare le risorse idropotabili, finalizzato agli usi irrigui o per gli scarichi dei servizi igienici, nonché ad integrare i sistemi antincendio. Le dimensioni di tali cisterne dovranno essere adeguate alle caratteristiche ed alle esigenze del lotto, dell'intervento edilizio e dell'attività produttiva.

Art. 3.24 ter

NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE – COMMERCIALI – D.3 – D.7b

Nelle nuove Zone produttive - commerciali D.2 e D.3 e nella Zona commerciale di completamento D.7b, da realizzare attraverso l'approvazione di Piani Attuativi, il

Piano Particolareggiato dovrà essere progettato seguendo le norme dettate dalla L.R. 16/2005 (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) e dalla L.R. 14/2008 (Edilizia Sostenibile).

Art. 3.30 bis:

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE NELLE COSTRUZIONI

(si tratta di un nuovo articolo che disciplina le modalità di applicazione degli indicatori progettuali del Progetto Norma e sull'attivazione delle premialità)

Al fine di incentivare la sostenibilità energetico-ambientale nella realizzazione delle opere edilizie pubbliche e private è consentita l'applicazione di norme regionali che definiscono tecniche e modalità costruttive di edilizia sostenibile negli strumenti di governo del territorio, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di riqualificazione urbana e disciplinano la concessione di contributi e incentivi a soggetti pubblici e privati per la realizzazione di tali interventi.

La normativa regionale specifica sull'edilizia sostenibile è contenuta nella L.R. n. 14/2008.

Per la valutazione della sostenibilità degli edifici sono utilizzati diversi criteri contenuti all'interno dei seguenti sistemi operativi:

-Protocollo ITACA Marche (DGR Marche n. 1689/2011);

-La sostenibilità ambientale nelle costruzioni: prassi di riferimento UNI/PdR 13:2019;

-Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate – APEA - (art. 14 della L.R. n. 16/2005).

I parametri urbanistici che dovranno essere applicati in fase di formazione del masterplan sono i seguenti:

- rapporto max di copertura : $Q = 0,50$ mq/mq;

È ammessa la concessione di premialità consistenti in un aumento del rapporto del rapporto di copertura Q previsto in relazione ad un incremento percentuale delle volumetrie utili ammissibili, sino ad un massimo del 15% per la realizzazione degli edifici a maggiori prestazioni energetico-ambientali, in conformità con quanto indicato dalla L.R. n. 14/2008 e dalla D.G.R. n. 1689 del 19/12/2011.

Art. 3.32:

EDIFICAZIONE IN ZONE AGRICOLE

Omissis ...

Le aree di cui al comma precedente sono delimitate con specifica grafica nelle tavole di P.R.G.

La Zona agricola E della superficie di 93.826 mq ubicata a ridosso dell'esistente zona industriale e ricompresa tra l'area destinata a Parco Fluviale, la Zona B10, la S.S 73 bis e l'Ecosistema Filtro EF3, ha subito una riduzione del valore estimativo, in quanto precedentemente destinata a zona artigianale, industriale e commerciale, a scapito della zona D* (precedentemente destinata a Zona agricola E). Per tale Zona agricola E sono specificatamente previsti interventi di produzione agricola e premialità derivanti dai contributi straordinari di cui al comma 4, lettera d-ter) dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001. Le premialità derivanti dai contributi straordinari, di cui al T.U. dell'edilizia, sono a carico dei proprietari dei suoli incrementati di valore e ricadenti all'interno della D*. In conformità con quanto previsto dalla norma sopra richiamata "tale contributo è vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento" previsto nella Zona D*.

Si inserisce il rapporto di copertura pari al 2%.

Il Progettista
Architetto Antonio Ariano