

# Comune di Pesaro

## Provincia di Pesaro e Urbino

### Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica Ex Carcere Minorile già Convento Santa Maria degli Angeli

norme tecniche di attuazione - GIUGNO 2005

---

#### Comune di Pesaro

---

**Arch. Nardo Goffi** Dirigente Servizio Urbanistica del Comune di Pesaro  
**Arch. Ombretta Pietrelli** Servizio Urbanistica del Comune di Pesaro

#### Provincia di Pesaro e Urbino

---

**Arch. Roberto Biagianti** Dirigente Area Urbanistica-Territorio-Ambiente  
Provincia di Pesaro e Urbino  
**Arch. Daniele Gallerini** Dirigente Provincia di Pesaro Urbino  
**Arch. Maurizio Bartoli** P.O. Provincia di Pesaro e Urbino

#### Consulente alla progettazione

---

**Arch. Massimo Brigidi**  
con  
**Arch. Chiara Scarsi**

n.t.a.

## INDICE

### TITOLO I°: GENERALITA'

---

- Articolo 1: Area oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
- Articolo 2: Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione
- Articolo 3: Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica secondo la Variante al PRG Vigente
- Articolo 4: Termini generali e specifici del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
- Articolo 5: Documenti costituenti il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
- Articolo 6: Valore normativo del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
- Articolo 7: Dati quantitativi del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
- Articolo 8: Aree Pubbliche e di uso pubblico

### TITOLO II°: DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

---

- Articolo 9: Suddivisione in Comparti d'Attuazione e Lotti unitari
- Articolo 10: Attuazione del Piano
- Articolo 11: Contenuti della Convenzione
- Articolo 12: Osservanza alle disposizioni di cui alla L. 122./89, L. 13/89, norme sanitarie, D.P.R. 303/56, prevenzione incendi, inquinamento atmosferico, acustico e luminoso, norme relative allo smaltimento di sostanze contenenti amianto Art.34 L.R. 28/99
- Articolo 13: Servitù di passaggio
- Articolo 14: Strumento Urbanistico Generale

### TITOLO III°: OPERE DI URBANIZZAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE STESSE

---

- Articolo 15: Generalità
- Articolo 16: Riepilogo opere di urbanizzazione primaria
- Articolo 17: Riepilogo opere di urbanizzazione esterne al perimetro di Piano Particolareggiato
- Articolo 18: Strade, percorribilità pedonale portici e spazi di sosta
- Articolo 19: Opere fognarie
- Articolo 20: Impianto idrico e gas metano, elettrificazione, allacci Telecom
- Articolo 21: Pubblica Illuminazione
- Articolo 22: Sistemazione verde attrezzato, piazze e spazi scoperti pavimentati
- Articolo 23: Segnaletica
- Articolo 24: Disposizioni particolari per (gli eventuali) Comparti previsti nel Piano in ordine alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Articolo 25: Cessione delle aree Pubbliche, di uso pubblico e delle opere di urbanizzazione

**TITOLO IV°: MODALITA' PER GLI INTERVENTI EDILIZI E LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI**

---

**Articolo 26: Comparto Attuazione 1 / Parco - Nuova costruzione / Concorso di progettazione**

**Articolo 27: Comparto Attuazione 2 / Ex Convento**

**Articolo 28: Comparto Attuazione 3 / Ex Carcere / Concorso di progettazione**

**Articolo 29: Comparto Attuazione 4 / Nuova costruzione / Concorso di progettazione**

*soppresso*

**Articolo 30: Destinazioni d'uso e Mutamenti di destinazioni d'uso**

## TITOLO I°: GENERALITA'

### Articolo 1: Area oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica

---

L'area soggetta alle presenti norme è individuata dal Piano Regolatore Generale Vigente, progetto Norma 5.4; è delimitata a Nord da lotti prospicienti viale dei Partigiani, a Sud da via Luca della Robbia, a Est da via Bertozzini, a Ovest da via Fiume.

La superficie compresa nel Piano Particolareggiato ricade entro l'area soggetta a Vincolo Archeologico, di cui all'Art.2 del D.Lgs. 490/99.

L'ambito di applicazione del presente Piano è più precisamente individuato all'interno del perimetro dell'estratto catastale inserito nella **tav. A1** e **Relazione illustrativa** del Piano Particolareggiato.

L'individuazione dei mappali e le ditte proprietarie sono riportate nella **tav. A1** e nella **Relazione illustrativa** del Piano Particolareggiato.

### Articolo 2: Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

---

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione dei singoli interventi all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica è stato redatto sulla base della cartografia catastale e sulla base della del Rilievo riportate rispettivamente nelle **tavv. A1/A2**.

### Articolo 3: Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica secondo la Variante al PRG 2000

---

#### **VARIANTE PRG 2000:**

Nella Variante al PRG Vigente, l'area dell'Ex Carcere Minorile è così individuata:

- **Zona A**
- **Sub sistema L1: i luoghi centrali del centro antico**
- **Schema direttore n.5: il Decumano**
- **Art. 4.4.5.4 Progetto Norma 5.4 - Carcere Minorile - Variante**

1. Obiettivo del progetto norma è il recupero e la riconversione funzionale del complesso del carcere. Il complesso rappresenta una grande risorsa per la riqualificazione del centro antico di Pesaro.

2. Unità di Intervento: il progetto prevede una unità d'intervento UMI 5.4.1.

3. Criteri d'intervento: gli edifici dell'ex carcere sono caratterizzati da una discreta qualità costruttiva. L'intero complesso è realizzato con impiego di varie tecniche costruttive corrispondenti alle epoche di realizzazione delle singole parti. Il complesso comprende anche degli elementi appartenenti ad un convento del quale si è mantenuto l'impianto con un vasto cortile interno. Vi sono molte parti realizzate in epoche più recenti nelle quali si riscontrano tecniche miste (murature portanti e orizzontamenti moderni) e tecniche interamente moderne. Il degrado rilevato dipende dallo stato di sottoutilizzo o di abbandono e riguarda principalmente gli elementi di finitura e le aree scoperte, mentre non si sono ravvisati segni di dissesto né rilevanti problemi determinati da agenti atmosferici. Non sussistono vincoli diffusi alla modifica degli spazi interni, sono possibili interventi di ristrutturazione finalizzati all'uso degli spazi.

-Il progetto di ristrutturazione dovrà prevedere:

- a) l'eliminazione di alcune parti di recente apposizione e fortemente connesse, nel loro lessico costruttivo, all'ultima destinazione del complesso.

- b) Il mantenimento dei prospetti su via Luca della Robbia e sul cortile interno che hanno mantenuto i loro caratteri originali e di tutte quelle parti che appartengono all'impianto originario del Convento.
- c) La ristrutturazione del fabbricato dell'ex Carcere, con il vincolo della sola muratura appartenente all'impianto della chiesa di S.M. degli Angeli.
4. il Piano Particolareggiato stabilisce destinazioni d'uso e categorie di intervento.

#### Dati Variante PRG Vigente

**Superficie Territoriale mq 16.348**

**U.M.I. 5.4.1. mq 16.348**

#### Attuazione del Progetto Norma

**U.M.I. 5.4.1. Piano Particolareggiato**

	Ne R/T/S	Pp	Pz	Vp
<b>U.M.I.</b>	<b>Sn /mq</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>
<b>5.4.1.</b>	<b>3.930</b>	<b>276</b>	<b>1.590</b>	<b>7.181</b>

#### Articolo 4: Termini generali e specifici del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

Nelle tavole e nelle NTA del Piano sono inseriti termini generali e specifici che individuano ed esplicano il linguaggio del Piano ed il campo di azione degli stessi, e sono desunti dalle NTA di PRG Vigente e dal Regolamento Edilizio Comunale.

##### *Termini generali*

- a) Vp:** indica l'area destinata a parco, come definito dalle agli *artt. 2.2.2.1 e 3.2.3.1 delle NTA di PRG Vigente*
- b) Pz:** indica l'area destinata a piazze ed aree pedonali come definito agli *artt. 2.2.2.1 e 3.2.3.4 delle NTA di PRG Vigente*
- c) Pp:** indica l'area destinata a parcheggi a raso come definito agli *artt. 2.2.2.1 e 3.2.3.6 delle NTA di PRG Vigente*

##### *Termini specifici*

**a) Sedime non vincolante dei fabbricati entro e fuori terra:**

Indica il sedime di tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ricadenti all'interno dell'area, che hanno valore solamente indicativo.

**b) Limite dell'edificazione entro e fuori terra**

Indica il limite entro il quale è possibile edificare sia fuori che entro terra.

#### Articolo 5: Documenti costituenti il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

**1) elaborati grafici**

**Serie A "Stato di Fatto"**

**Tav. A1** - Stralcio degli strumenti Urbanistici, PRG 2000 / PRG 2000 variante / Mappa catastale; scala 1:2000 / 1:1000

**Tav. A2** - Rilievo dei piani terra e profili; scala 1:500

### **Serie B “Progetto, Caratteristiche delle nuove edificazioni”**

- Tav. B1** - Comparti di Attuazione e interventi sull'esistente, demolizioni, ristrutturazione, risanamento conservativo; planimetria e profili scala 1:500
- Tav. B2** - Perimetro Comparti di Attuazione, perimetro Lotti unitari, Area concorso di progettazione; planimetria scala 1:500
- Tav. B3** – Nuova edificazione; planimetria scala 1:500
- Tav. B4** – Destinazioni d'uso; planimetria scala 1:500
- Tav. B5** – Usi del suolo e percorsi; planimetria scala 1:500
- Tav. B6** – Caratteristiche delle nuove edificazioni / distacco tra edifici, sagome vincolanti; planimetria e profili scala 1:500
- Tav. B7** - Caratteristiche delle nuove edificazioni / tipologie edilizie; planimetria scala 1:500

### **Serie C “Reti tecnologiche”**

- Tav. C1** - Rete elettrica: Pubblica illuminazione, Enel / rete telefonica; planimetria scala 1:500  
Rete idrica / rete scarichi / rete gas; planimetria scala 1:500

## **2) Testi**

- Relazione illustrativa, estratto di mappa e dati catastali, piano finanziario di massima per il computo delle opere di urbanizzazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione geologica
- Schema di Convenzione

Tra gli elaborati a scale diverse prevarranno le prescrizioni contenute negli elaborati redatti in scala di maggiore dettaglio o mappa catastale.

## **Articolo 6: Valore normativo del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica**

---

Hanno valore vincolante per la realizzazione degli edifici e delle opere:

- 1) L'individuazione dei Comparti di Attuazione e dei Lotti Unitari, così come rappresentato nelle **tavv. Serie B**
- 2) Le quantità di superfici pubbliche o di uso pubblico, come portici, (Vp), (Pp) e (Pz), sono intese come quantità minime da garantire, come evidenziato nei dati dell' **Art.7 tab. A e tav. B5**.
- 3) Le quantità delle superfici nette (Sn) del singolo Comparto di Attuazione e Lotti Unitari sono intese come massime secondo la loro destinazione d'uso di cui all'**Art.7 tab. A e tavv. B4/B5**.  
E' ammessa la traslazione delle quantità delle superfici nette (Sn) edificabili tra i lotti 1.c e 1.e, al massimo di 10% della somma totale delle superfici nette (Sn) rispettive.
- 4) Il limite dell'edificazione dei fabbricati ai piani fuori terra di cui alla **tav. B6**.
- 5) La sagoma di massimo ingombro dei piani interrati di cui alla **tav. B6**.
- 6) La viabilità veicolare di cui alla **tav. B5**.
- 7) I percorsi pedonali principali di cui alla **tav. B5** intesi come percorso a perimetro dell'area di progetto e collegamento della stessa con via Fiume.
- 8) Le altezze massime degli edifici, di cui alla **tav. B6**.
- 9) La localizzazione degli accessi carrabili e pedonali, di cui alla **tav. B5**.
- 10) La localizzazione dei (Pp) parcheggi a raso individuati all'interno del Comparto 1, nelle **tavv. Serie B**
- 11) Quanto specificato nelle presenti norme agli **Artt. 26/27/28/29**.

Hanno valore indicativo per la realizzazione degli edifici e delle opere:

- 1) il disegno del sedime delle edificazioni nei lotti 1.b e 1.c, 1.d, 1.e
- 2) il disegno del sedime dei piani interrati del Comparto di Attuazione 1 ed il relativo numero di piani ha valore indicativo
- 3) Le tipologie edilizie e le relative sezioni e profili così come rappresentato nelle **tavv. B3/B6/B7**.
- 4) Il progetto di suolo così come alla **tav. B5**.

I dati inseriti nelle tabelle devono essere letti e interpretati con le seguenti avvertenze:

le superfici riferentesi alla Superficie Netta (Sn), il numero dei piani entro e fuori terra e le altezze degli edifici sono da considerarsi dei valori massimi;

le superfici complessive riferentesi agli spazi aperti pubblici intese come standard richiesti, sono da considerarsi dei valori minimi.

La variazione degli elementi con valore vincolante potrà avvenire solamente attraverso una Variante al Piano Particolareggiato, che dovrà seguire il conseguente iter procedurale di approvazione.

## Articolo 7: Dati quantitativi del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

### Tabella A.

Dati quantitativi del Piano Particolareggiato espressi in mq.

Comparto Attuazione	st	sn	standard				
	comparto lotto	nuova costruzione	Portici uso pubblico	Aree uso pubblico	Pz	Vp	Pp
<b>CA 1. PARCO / NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>11.861</b>	<b>R/T/S/Tr 3.930</b>	<b>840</b>	<b>509</b>	<b>367</b>	<b>6.735</b>	<b>276</b>
lotto 1.a	7.478	Tr 100			367	6.735	276
lotto 1.b	385	Tr 100	180				
lotto 1.c	1.677	R/T/S 1.650	310				
lotto 1.d	662		153	509			
lotto 1.e	1.659	R/T/S 2.080	197				
<b>CA 2. EX CONVENTO</b>	<b>2.499</b>	<b>S re*</b>					<b>446</b>
lotto 2.a	2.090	S re*					133
lotto 2.b	97	S					
lotto 2.c	312						312
<b>CA 3. EX CARCERE</b>	<b>1.988</b>	<b>S ri *</b>			<b>1.224</b>		
lotto unico	1.988	S ri *			1.224		
<b>U.M.I. 5.4.1.</b>	<b>16.348</b>	<b>3.930</b>	<b>840</b>	<b>509</b>	<b>1.590</b>	<b>7.181</b>	<b>276</b>

**\*re:** intervento di restauro, come definito all' **Art. 27** delle presenti norme

**\*ri :** intervento di ristrutturazione, come definito all' **Art. 28** delle presenti norme

## Articolo 8: Aree Pubbliche e di uso pubblico

Le aree a standard si suddividono in aree pubbliche e di uso pubblico.

Le prime corrispondono alle superfici minime che devono essere cedute al comune con le destinazioni fissate dalla normativa di riferimento (D.M: 1444/1968 e L.R. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni).

Le seconde corrispondono alle opere di urbanizzazione primaria che possono rimanere di proprietà privata ma alle quali deve essere consentita l'accessibilità pubblica.

L'Amministrazione in sede di stipula della Convenzione Urbanistica si può riservare la possibilità di acquisire anche quelle di uso pubblico.

Le quantità di cui sopra sono riportate al precedente **Art.7- tab. A**

## TITOLO II°: DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

### Articolo 9: Suddivisione in Comparti d'Attuazione e Lotti unitari

Il presente Piano Particolareggiato, come rappresentato nell'immagine allegata, si attua attraverso:

**Comparti di Attuazione:**  
**C.A.1 - C.A.2 - C.A.3;**

**Lotti unitari:**

**1.a - 1.b - 1.c - 1.d - 1.e**

**2.a - 2.b - 2.c**

**Comparto di Attuazione 1;**

**Comparto di Attuazione 2;**



La delimitazione dei Comparti di Attuazione e dei singoli lotti, la suddivisione delle quantità edificatorie, delle diverse destinazioni d'uso, delle aree pubbliche e di uso pubblico sono riportate nelle **tavv. Serie B e Art. 7 tab. A**.

Qual'ora vi siano più proprietà, deve essere costituito un consorzio per le opere di urbanizzazione relative al Comparto di Attuazione 4 ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigenti.

Per ogni comparto d'attuazione deve essere presentato un progetto unitario, eventualmente realizzabile per stralci funzionali relativamente ai singoli Lotti.

Non potrà essere rilasciata l'agibilità in assenza delle opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate secondo un cronoprogramma dei lavori allegato ai progetti esecutivi delle opere suddette, previa stipula di una Convenzione Urbanistica relativamente alla realizzazione e gestione delle opere stesse.

La progettazione del verde, delle piazze, dei percorsi dovrà garantire organicità tra i diversi Comparti di Attuazione 1-2-3 e gli ambiti esterni in relazione all'intero intervento.

Gli edifici ricadenti all'interno di uno stesso Comparto di Attuazione dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria, fermo restando che la realizzazione degli interventi potrà avvenire anche per stralci autonomi in relazione ai Lotti Unitari previsti nel presente articolo.

#### **Articolo 10: Attuazione del Piano**

---

L'attuazione degli interventi previsti dal piano avviene in maniera diversa ed indipendente per i diversi Comparti:

- Per l'attuazione dei Comparti 1-3 dovrà essere indetto un concorso di progettazione unitario.
- L'attuazione del Comparto 2 potrà avvenire in modo autonomo dai precedenti, con intervento diretto dell'Ente proprietario.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativi permessi di costruire del Comparto di Attuazione 1 verranno rilasciati secondo un cronoprogramma dei lavori allegato ai progetti esecutivi delle opere suddette, previa stipula della Convenzione Urbanistica relativamente alla realizzazione e gestione delle opere di urbanizzazione.

#### **Articolo 11: Contenuti della Convenzione**

---

La Convenzione stabilisce, sulla base delle indicazioni del Piano Particolareggiato:

1. la realizzazione diretta, da parte soggetti attuatori dei singoli comparti eventualmente previsti, delle opere di urbanizzazione relative ad ogni singolo comparto
2. le specifiche caratteristiche di tali opere secondo quanto definito negli articoli successivi
3. le scadenze temporali entro cui le stesse dovranno essere soggette da parte dei competenti uffici comunali
4. le aree da cedere all'Amministrazione Comunale e quelle da vincolare ad uso pubblico
5. il valore degli scomputi ed i pagamenti
6. le garanzie finanziarie per il completo adempimento degli obblighi di convenzione e le sanzioni in caso di inadempienza

#### **Articolo 12: Osservanza alle disposizioni di cui alla L. 122./89, L. 13/89, norme sanitarie, D.P.R. 303/56, prevenzione incendi, inquinamento atmosferico, acustico e luminoso, norme relative allo smaltimento di sostanze contenenti amianto Art.34 L.R. 28/99**

---

L'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato in oggetto dovrà rispettare tutte le norme Nazionali, Regionali e Specifiche in oggetto.

#### **Articolo 13: Servitù di passaggio**

---

Gli eventuali sottoservizi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) che interessano porzioni di terreno di proprietà esclusiva o di proprietà condominiali private, costituiscono servitù di passaggio da evidenziare negli atti di trasferimento.

#### **Articolo 14: Strumento Urbanistico Generale**

---

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. di PRG ed al Regolamento Edilizio Comunale Vigenti all'adozione delle presenti norme.

## TITOLO III°: OPERE DI URBANIZZAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE STESSE

### Articolo 15: Generalità

---

Ogni Comparto di Attuazione dovrà prevedere una rete di impianti tecnologici e relativi allacci indipendenti dagli altri Comparti, direttamente collegati alla rete preesistente più vicina, nonché per quanto riguarda lo smaltimento delle acque piovane e di scarico.

Per il Comparto di Attuazione 2, è previsto il passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche attraverso i Comparti 1-3, ciò non dovrà costituire impedimento per l'esecuzione delle opere di questi Comparti, a tal fine dovranno essere rispettate le disposizioni riportate nella Convenzione.

### Articolo 16: Riepilogo opere di urbanizzazione primaria

---

Sono opere di urbanizzazione primaria: le strade, i percorsi pedonali, i portici, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete gas, la rete elettrica, la rete telefonica, la pubblica illuminazione, il verde attrezzato, le piazze e gli spazi scoperti pavimentati.

### Articolo 17: Riepilogo opere di urbanizzazione esterne al perimetro di Piano Particolareggiato

---

All'esterno dell'ambito definito dal perimetro del Piano Particolareggiato, si rende necessario l'intervento su alcune opere di urbanizzazione primaria:

1. Sono previste opere di potenziamento delle reti idrica, gas, fognaria lungo tutto il tratto stradale di via Luca della Robbia, e per la sola rete del gas anche su parte di via Fiume, come rappresentato nella **tav. C1**, e come disposto dall'ente gestore.

### Articolo 18: Strade, percorsi pedonali, portici e spazi di sosta

---

Dovrà essere mantenuto il percorso stradale a senso unico lungo via Luca della Robbia, e il suo collegamento con via Cassi e via Bertozzini; la sua sistemazione dovrà essere coordinata con la progettazione degli spazi aperti dei Comparti di Attuazione 1-3.

Il percorso pedonale lungo via Luca della Robbia dovrà essere protetto dalla carreggiata stradale, differenziandolo sia con l'uso dei materiali di rivestimento, sia prevedendo una differente quota rispetto la carreggiata. Per tutti gli altri percorsi pedonali si dovrà rispettare quanto disposto dagli *Artt. 3.2.2.9 e 3.2.3.4 delle NTA di PRG Vigente*.

I portici di uso pubblico dovranno rispettare una larghezza minima di mt. 2,00, le superfici dovranno essere realizzate con materiali compatibili con quelli utilizzati per la nuova edificazione, delle piazze e dei percorsi pedonali. In linea generale dovranno essere rispettate tutte le norme relative all'accessibilità.

I parcheggi a raso dovranno rispettare quanto previsto all'*Art. 3.2.3.6 delle NTA di PRG Vigente*.

### Articolo 19: Opere fognarie

---

Le modalità di esecuzione delle opere fognarie di acque bianche e nere sono demandate al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che dovrà rispettare quando disposto dall'ente gestore.

## Articolo 20: Impianto idrico e gas metano, elettrificazione, allacci Telecom

---

Per il collegamento alla rete idrica e rete gas metano si demanda al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondo le modalità indicate dall'ente gestore.

L'esecuzione degli allacci alla rete elettrica e telefonica dovranno rispettare le prescrizioni degli enti gestori, ENEL e Telecom, che oltre a stabilire il tipo di tubazioni, prescriveranno le modalità di posa delle stesse e la creazione di pozzetti di lavoro.

## Articolo 21: Pubblica Illuminazione

---

E' prevista la realizzazione di una rete di pubblica illuminazione a perimetro di tutta l'area oggetto di Piano Particolareggiato.

Si intende predisporre per punti di allaccio all'interno di ogni Comparto di Attuazione, da definire successivamente, in fase di esecutiva, e secondo quanto disposto dalle Servizio Nuove Opere del Comune di Pesaro.

## Articolo 22: Sistemazione verde attrezzato, piazze e spazi scoperti pavimentati

---

All'interno del Comparto di Attuazione 1 è prevista la realizzazione di un parco pubblico. La progettazione del verde dovrà fare riferimento al *Titolo 3.2: Progetto di Suolo delle NTA di PRG Vigente e relativi allegati*.

## Articolo 23: Segnaletica

---

La segnaletica stradale orizzontale e verticale, sarà realizzata in conformità alla vigente legislazione in materia e sarà oggetto di specifico progetto esecutivo da allegare al progetto generale delle opere di urbanizzazione. I cartelli indicatori delle attività consentite dovranno avere dimensioni e caratteristiche uniformi in tutta la zona soggetta a Piano Particolareggiato e saranno dislocati nei punti di accesso principali, ritenuti funzionali allo scopo, in tal senso è fatto obbligo presentare uno specifico studio unitario all'interno di ciascun comparto edificatorio.

## Articolo 24: Disposizioni particolari per il Comparto 1 - 2 in ordine alle opere di urbanizzazione primaria

---

La costruzione della cabina ENEL prevista nel Comparto di Attuazione 2, lotto 2.c, potrà essere posizionata su spazio privato o pubblico, **tav. B6**.

La cabina ENEL prevista nel Comparto di Attuazione 1, lotto 1.e, potrà essere edificata su spazio privato o di uso pubblico, **tav. B6**.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le modalità indicate nell'allegato fornito dall'ente gestore del servizio.

## Articolo 25: Cessione delle aree Pubbliche, di uso pubblico e delle opere di urbanizzazione

---

L'individuazione delle opere da scomputare e da cedere all'Amministrazione sarà stabilita in sede di stipula della Convenzione Urbanistica.

## TITOLO IV°: MODALITA' PER GLI INTERVENTI EDILIZI E LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

### Articolo 26: Comparto Attuazione 1 / Parco / Nuova Edificazione / Concorso di progettazione



#### **Comparto d'Attuazione 1 / superficie territoriale mq.11.861**

E' l'area destinata a parco e alla nuova costruzione: l'obiettivo è quello di mantenere inalterata la percezione del grande vuoto corrispondente al cortile dell'ex Carcere, e di concentrare la nuova edificazione a completamento del tessuto residenziale esistente, adiacente all'area di piano.

Il Piano Particolareggiato, entro uno schema a carattere indicativo, fissa per gli edifici superfici, volumi e scelte tipologiche.

Nell'ambito di questo Comparto è previsto un circuito pedonale principale, altri percorsi sono demandati invece alla progettazione esecutiva.

Per la progettazione di questo comparto si rimanda al concorso di progettazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: (Vp) (Pz) (Pp), per gli spazi aperti; (R), (S), (T), (Tr) per le nuove costruzioni.

E' possibile realizzare una superficie interrata da destinare a parcheggio pubblico ( lotti 1.a, 1.b ), e privato ( lotti 1.c, 1.d, 1.e ), il cui sedime indicativo, ed il limite dell'edificazione sono indicati nella **tav. B3-B5-B6**. L'accesso carrabile ai parcheggi interrati e le risalite pedonali sono posizionati su via Luca della Robbia.

Il comparto è suddiviso in cinque lotti:

#### **Lotto 1.a / superficie mq 7.478**

*Spazi aperti - art.7 tab. A, Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

Comprende tutta l'area destinata a parco (Vp) mq 6.735, esclusivamente pedonale; e a piazze (Pz) di mq 367, che corrisponde alla parte carrabile della viabilità a senso unico

su via Luca della Robbia. La superficie permeabile dell'area destinata a (Vp) dovrà essere min. il 70% della superficie totale.

Una superficie è destinata a parcheggio pubblico a raso (Pp) di mq 276, la cui superficie dovrà essere semipermeabile.

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.1 Suolo, sottosuolo, acqua, aria vegetazione - titolo 3.2 Progetto di Suolo*

*Interventi edilizi - art.7 tab.A, Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

E' ammessa anche l'edificazione, con destinazione d'uso ad Attrezzature ricettive (Tr), come definito all'Art.30 delle presenti norme, Sn 100 mq, limitata ad un solo piano fuori terra, per un'altezza massima di ml.4.50, la cui posizione all'interno del lotto si intende libera, ferme restando le disposizioni relative alle distanze tra edifici e confini di proprietà.

La (Sn) relativa a questo lotto è eccedente la superficie comunque prevista per la destinazione d'uso (Vp), di cui all'Art. 3.2.3.1 delle NTA di PRG Vigente.

E' prevista la realizzazione di n.2 piani entro terra ad uso parcheggio, la cui copertura dovrà essere vegetale.

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.3 Tipi di intervento*

#### **Lotto 1.b / superficie mq 385**

*Interventi edilizi - Art.7 tab. A, Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

La destinazione d'uso prevista per l'edificazione è Attrezzature ricettive (Tr), come definito all'Art.30 delle presenti norme, (Sn) di 100 mq., è limitata ad un solo piano fuori terra, per un'altezza massima di ml.4.50, che deve essere realizzata in aderenza sia con il muro perimetrale preesistente, sia con il Comparto 4.

E' prevista una quota di portici uso pubblico di mq 180, ad un piano fuori terra, di altezza massima pari a m.4,50.

E' prevista la realizzazione di n.2 piani entro terra ad uso parcheggio, la cui copertura dovrà essere vegetale.

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.3 Tipi di intervento*

#### **Lotto 1.c / superficie mq 1.677**

*Interventi edilizi - Art.7 tab. A, Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

La superficie netta prevista Sn, di nuova costruzione, è di complessivi mq 1.650, e mq 310 destinati a portici di uso pubblico.

Il numero massimo dei piani fuori terra previsto è di 2, altezza massima ml. 7,80, per i fabbricati che si attestano su via Luca della Robbia; di 4 per i fabbricati interni al lotto, altezza massima ml. 14,40.

E' possibile l'edificazione in aderenza al muro confine di proprietà, per un'altezza massima pari a quella del muro stesso, altrimenti vale il rispetto delle distanze dai confini di proprietà ( 5 metri o  $h \frac{1}{2}$  ) e dalle strade.

La destinazione d'uso prevista è (R), (T), (S), la prevalente è (R), localizzata esclusivamente ai piani superiori degli edifici

E' possibile traslare la quantità edificatoria dal comparto 1.c al comparto 1.e, con un massimo del 10% della somma delle superfici nette di entrambe i lotti.

E' prevista la realizzazione di n.2 piani entro terra ad uso parcheggio privato, cantine e (Sa), la cui copertura dovrà essere vegetale.

Le tipologie proposte per questo lotto, *tav. B7*, hanno carattere indicativo.

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.3 Tipi di intervento*

*Spazi aperti – art.7. tab. A, Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.2 Progetto di Suolo*

**Lotto 1.d / superficie mq 662**

*Spazi aperti – art.7 tab. A , Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

Il lotto è ad uso pubblico, con una quota minima di portici di mq.153.

La restante superficie di mq.509 è destinata ad area verde di uso pubblico. Questa parte del comparto costituisce il collegamento pedonale tra l'area e via Fiume.

E' ammessa l'edificazione, fatta esclusione del piano terra, con (Sn) compresa entro la (Sn) prevista per i lotti 1.c e 1.e, e per un'altezza massima di mt.14,40.

E' ammessa l'edificazione in aderenza al muro confine di proprietà, per un'altezza massima pari a quella del muro stesso, altrimenti vale il rispetto delle distanze dai confini di proprietà ( 5 metri o h ½ ) e dalle strade.

E' prevista la realizzazione di n.2 piani entro terra ad uso parcheggio privato, cantine e (Sa), la cui copertura dovrà essere vegetale.

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.1 Suolo, sottosuolo, acqua, aria vegetazione - titolo 3.2 Progetto di Suolo*

**Lotto 1.e/ superficie mq 1.659**

*Interventi edilizi - Art.7 tab. A, Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

Nel lotto la superficie netta prevista Sn, di nuova costruzione, è di complessivi mq 2.080, dei quali mq 197 sono destinati a portici ad uso pubblico.

Il numero massimo dei piani fuori terra previsto è di 6, l'altezza massima dei fabbricati ml 21,00, *tav. B6.*

E' ammessa l'edificazione in aderenza al muro confine di proprietà, per un'altezza massima pari a quella del muro stesso, altrimenti vale il rispetto delle distanze dai confini di proprietà ( 5 metri o h ½ ) e dalle strade.

La destinazione d'uso prevista è (R), (T), (S), la prevalente è (R), localizzata ai piani superiori degli edifici

E' possibile traslare la quantità edificatoria dal comparto 1.c al comparto 1.e, con un massimo del 10% della somma delle superfici nette di entrambe i lotti.

E' prevista la realizzazione di n.2 piani entro terra ad uso parcheggio privato, cantine e (Sa), la cui copertura dovrà essere vegetale.

Le tipologie proposte per questo lotto, *tav. B7*, hanno carattere indicativo.

All'interno di questo lotto è prevista la costruzione di una cabina ENEL, le cui caratteristiche sono esplicitate nell'allegato fornito dall'Ente gestore.

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG 2000: titolo 3.3 Tipi di intervento*

*Spazi aperti – art.7. tab. A, tav. B4 del presente Piano Particolareggiato*

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.2 Progetto di Suolo*



**Comparto di Attuazione 2 / superficie territoriale mq.2.499**

E' occupato dall'edificio dell'ex Convento per il quale è previsto un intervento di restauro ad opera dell'Ente Provinciale, che prevede di collocarvi la scuola di Formazione al lavoro.

Le destinazioni d'uso previste (S) per il fabbricato esistente e la nuova costruzione, (Vp) per gli spazi aperti.

E' suddiviso in tre lotti unitari:

**lotto 2.a / superficie mq 2.090**

*Interventi edilizi - art.7 tab. A , Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

Il lotto comprende il fabbricato dell'ex Convento di S.M. degli Angeli ed il cortile in esso compreso, per il quale è previsto un intervento di restauro (re) Art.3.3.2.3 delle NTA di PRG Vigente.

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.3 Tipi di intervento*

La destinazione d'uso prevista è Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S).

Nel perimetro esterno del fabbricato è posta una fascia di rispetto di m. 1,50, a destinazione d'uso (Vp), entro la quale potranno essere realizzate eventuali reti tecnologiche entro terra.

Eventuali recinzioni a perimetro del Comparto, dovranno essere organiche a quanto previsto dal progetto vincitore del concorso.

**lotto 2.b / superficie mq 97**

*Interventi edilizi - art.7. tab. A, Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

Il lotto definisce la superficie di massimo ingombro di un corridoio coperto di due piani, atto a rendere più funzionale il percorso distributivo interno del fabbricato dell'ex convento. Questo edificio potrà essere posto in aderenza all'edificio del Comparto di Attuazione 3, per una profondità massima del corpo di fabbrica di m.4,65; l'altezza di

m.9,90, e comunque in allineamento con la linea di gronda del fabbricato dell'ex Convento.

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.3 Tipi di intervento*

**Lotto 2.c / superficie mq 312**

*Spazi aperti – art.7 tab. A, Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

E' un'area con destinazione d'uso (Vp), nella quale è prevista la edificazione di un piano interrato da destinare a vani tecnici, funzionali all'utilizzo del fabbricato del lotto 2.a.

La copertura dei vani interrati dovrà essere vegetale.

L'accesso al vano interrato potrà avvenire sia dall'interno dell'edificio dell'ex convento, lotto 2.a, che dall'esterno.

Eventuali recinzioni a perimetro del Comparto, dovranno essere organiche a quanto previsto dal progetto vincitore del concorso.

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.1 Suolo, sottosuolo, acqua, aria vegetazione - titolo 3.2 Progetto di Suolo*



**Comparto di Attuazione 3 / superficie territoriale mq.1988**

Comprende il fabbricato che accoglieva le celle dell'ex Carcere minorile, ed uno spazio antistante, con un tratto del vecchio muro di cinta per il quale è prevista la demolizione, che dovrà diventare una piazza pubblica.

Per la progettazione di questo fabbricato, così come per la piazza antistante, si rimanda al concorso di progettazione.

*Interventi edilizi - art.7 tab. A, Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

L'intervento previsto è ristrutturazione (ri), con vincolo della muratura perimetrale, del solo tratto corrispondente all'impianto della chiesa di S. Maria degli Angeli come indicato nella *tav. B1*, con ampliamento entro la sagoma limite, come indicato nella *tav. B6*.

E' consentita la demolizione con ricostruzione di tutte quelle parti che non appartengono a tale struttura, compresa la distribuzione interna attuale, funzionale all'organizzazione del carcere. E' ammessa la modifica per le aperture comprese entro la superficie della muratura vincolata.

Per le (Sn) si rimanda alle dimensioni della sagoma limite come rappresentato nella *tav. B6*, sono in ogni caso ammessi incrementi di (Sn) rispetto la esistente.

La destinazione d'uso prevista è Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S).

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.3 Tipi di intervento*

*Spazi aperti – art.7 tab. A, Serie tavv. B del presente Piano Particolareggiato*

Lo spazio a antistante mq. 1.224 è destinato a piazza.

Non è ammesso realizzare recinzioni sul perimetro di tutto il Comparto.

*E' fatto salvo quanto previsto dalle NTA di PRG Vigente: titolo 3.1 Suolo, sottosuolo, acqua, aria vegetazione - titolo 3.2 Progetto di Suolo*

soppresso

Articolo 30: Destinazioni d'uso e Mutamenti di destinazioni d'uso

---

Le destinazioni d'uso principali ammesse per l'edificato sono Servizi e attrezzature, Attività terziarie, la Residenza e spazi scoperti P e V limitatamente a quelle compatibili con l'Art. 4.2.4.4 delle NTA del PRG Vigente con le seguenti specificazioni:

**Servizi e attrezzature (S):**

Con esclusione di :

(Sc) - servizi cimiteriali

(St) - impianti per l'approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono, ecc., impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue, impianti posttelegrafonici e telefonici.

**Terziario (T):**

Il terziario previsto è limitato alle seguenti destinazioni:

(Tr) - Attrezzature ricettive Alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli e pubblici esercizi

(Tu) - Uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori

(Tc) - Esercizi di vicinato, medie strutture commerciali con superfici di vendita inferiore a 900 mq, purchè formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita inferiori a 250 mq, fisicamente divisi tra loro con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi, circoli privati e attività similari.

**Residenza (R):**

Residenze urbane permanenti, che dovranno essere localizzate ai piani superiori degli edifici.

Sono altresì previsti spazi scoperti di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico pavimentati e verdi P e V.

Le superfici per comparto delle singole destinazioni d'uso (R), (T), (S) sono da considerarsi dei valori massimi, le superfici delle destinazioni d'uso (V), (P) sono da considerarsi valori minimi.

Non sono consentite variazioni, rispetto a quelle previste dal presente Piano Particolareggiato, alle destinazioni d'uso principali

Non è consentita la traslazione della (SA) Superficie Accessoria tra edifici all'interno dei ciascun comparto edificatorio.

I piani sottotetto dovranno essere destinati esclusivamente a (Sa) Superficie Accessoria.