

## B7-B14

Non è ammesso alcun incremento delle Superfici utili lorde.

## B8

E' prevista la ristrutturazione urbanistica ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero settore. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base delle seguenti indicazioni aventi carattere prescrittivo:

- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è mista, nel senso che, nel rispetto delle quantità sotto indicate, devono risultare tra di loro compatibili le destinazioni residenziali, quelle ricettive, quelle commerciali e quelle direzionali.
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda totale fino ad un massimo di mq. 17.800 con le seguenti destinazione d'uso: residenziale, ricettivo, commerciale e direzionale.
- gli standards urbanistici dovranno essere reperiti come parco pubblico e parcheggi pubblici in misura superiore ai valori minimi determinati in funzione dei seguenti rapporti:

### RESIDENZIALE:

- 12 mq di parco pubblico ogni 80 mc di costruzione;
- 9 mq di parcheggi pubblici ogni 80 mc di costruzione;

### COMMERCIALE - DIREZIONALE - RICETTIVO

- 60 mq di parcheggio pubblico ogni 100 mq di SUL di costruzione
- 20 mq di parco pubblico ogni 100 mq di SUL di costruzione

Per le strutture commerciali dovrà inoltre essere dimostrato che la dotazione di parcheggi previsti sia superiore ai limiti minimi previsti dalla L.R. Marche n. 27 del 10/11/2009 e Reg. Marche n. 1 del 02/03/2015. Per tutte le costruzioni dovranno essere reperiti parcheggi privati stabiliti dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 e per le costruzioni residenziali dovrà essere dimostrata la dotazione di 1 posto auto privato per ogni alloggio.

• Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori. Le aree di parco pubblico dovranno necessariamente essere reperite sotto forma di piazza alberata, preferibilmente sul fronte del lotto antistante via Comandino.

• Il Progetto Guida allegato ( documenti della serie IV / C) prefigura un progetto coerente con le indicazioni prescrittive

sopra riportate e rappresenta un utile riferimento per l'elaborazione del piano particolareggiato. Il Progetto Guida, che si configura come progetto di massima, ha carattere esemplificativo e non vincolante per la redazione del piano particolareggiato.

- Data la particolare conformazione del lotto e le quantità edificatorie previste, non vengono indicate altezze massime che potranno anche derogare da quanto previsto all'art. 14 comma 2 delle NTA del PRG (elaborato 201.III.A1).<sup>8</sup>

## B15

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

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

## B17

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

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

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

<sup>8</sup> variante approvata con Accordo di programma art. 36 D.Lvo 267/2000 e art.26-bis L.R. 34/92 approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 271/2017 e ratificato con Deliberazione Consiliare 94 del 26/10/2017

*A riguardo si suggerisce di concentrare per quanto possibile l'edificazione nella parte sud della zona, cercando di mantenere l'altezza dei nuovi volumi edilizi al di sotto del profilo della strada di circonvallazione soprastante.<sup>9</sup>*

E' prevista la ristrutturazione urbanistica, ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato<sup>10</sup> di iniziativa pubblica esteso all'intero settore.  
(.....)<sup>11</sup>

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

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

## B24

Area produttiva delle Conce. E' vietato il cambio di destinazione da produttiva a residenziale. E' ammesso un aumento una tantum della superficie utile lorda non superiore al 20%. Tale intervento comporterà la riqualificazione ambientale dell'area, e la realizzazione di adeguate schermature vegetali. *Le costruzioni derivanti dai nuovi ampliamenti non potranno comunque derogare dalle distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade.<sup>13</sup>*

[Per quanto riguarda l'edificio ricadente sul mappale 211 del foglio 166 del Catasto della Provincia di Pesaro Urbino, è consentita la riconversione in unità commerciale secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio](#)

<sup>9</sup>Modifica introdotta in sede di approvazione ( del. G. P. n.323/97) in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla deliberazione G.P. n.776/96, Capo F, pt.1, lett.c)

<sup>10</sup> Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 10.12.2003 successivamente variato con del. C.C. n.82 del 28.09.2010 e con del. G.C. 142 del 17.05.2019.

<sup>11</sup> Testo stralciato in base alla modifica introdotta in sede di approvazione ( del. G. P. n.323/97) in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla deliberazione G.P. n.776/96, Capo F, pt.1, lett.c)

<sup>12</sup> vedi nota precedente.

<sup>13</sup> Modifica introdotta in sede di approvazione ( del. G. P. n.323/97) in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla deliberazione G.P. n.776/96, Capo F, pt.1, lett.d)