

**COMUNE DI ANCONA  
PIANO DI RECUPERO LOTTO 4  
VIA M. RICCI N°11/A-H  
(APC22 EX SIDERCOMIT)**



**Proprietà**

SOCIETA' WORLD EXPORT ED ALTRI

ADOTTATO CON DELIBERA C.S. N°45 DEL 02/04/2004

**APPROVATO**

**Progettisti**

ARCH. EGIDIO DE GROSSI  
ARCH. SARA DE GROSSI  
00195 ROMA, VIA MONTE SANTO  
TEL/FAX. 06.83507246 E.mail: sara.de.grossi@gmail.com

**Calcoli Strutture**

STUDIO ING. FRADEANI  
60015 Falconara M.ma (AN)  
E.mail: pfradeani@tiscali.it TEL. 071.9175688 FAX 071.9175044

**Collaboratori**

GEOM. SGOLACCHIA ROBERTO  
GEOM. PALMUCCI GIANANDREA

GEOL. FRANCO CHIELLI  
60100 ANCONA, VIA MATAS 37

**Oggetto**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PROGETTO			SCALA:		<b>ELAB. 01</b>
STRADALE <input type="checkbox"/>	STRUTTURE <input type="checkbox"/>	SERVIZI A RETE <input type="checkbox"/>	DATA: Marzo 2008		
PRELIMINARE <input checked="" type="checkbox"/>	DEFINITIVO <input checked="" type="checkbox"/>	ESECUTIVO <input checked="" type="checkbox"/>	PROG. N°		
			PROG. N°		
5					
4					
3					
2					
1					
0					
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

## ***Relazione Tecnica Illustrativa***

### ***Introduzione***

L'area oggetto di Piano di Recupero rientra nella ZTO23, ricade nell'ambito dell' APC 22 ex SIDERCOMIT art. 71 delle N.T.A. del PRG vigente ed è stata, inoltre, individuata come Zona di Recupero ( Art.27 della Legge 457/1978) con delibera consiliare n. 105 del 10/03/1997

Tale area, unitamente alle altre aree perimetrali dell'APC 22 è stata oggetto di Piano di Lottizzazione approvato con delibera consiliare n. 167 del 17/03/1997, oramai decaduto per il trascorso decennio di validità.

Tale PdL individuava l'area in oggetto, occupata da un complesso di edifici già esistente (individuato nel Piano di Recupero con Corpo A e Corpo B), con il nome di lotto n. 4 e consentiva di operare solo con manutenzione ordinaria e straordinaria, congelando la possibilità di interventi di più ampia consistenza compresa la trasformazione degli usi.

Con la decadenza del Piano di Lottizzazione per il trascorso decennio di validità la Società World Export proprietaria di una quota consistente dell'immobile, assieme alle restanti proprietà ,ritiene di dover proporre all'A.C. attraverso un Piano di Recupero, la riqualificazione dell'area prevedendo come intervento cardine la trasformazione in residenza dell'unità immobiliare di proprietà della società World Export , posta al Piano Terra dell'edificio (individuata negli elaborati di Piano di Recupero come Corpo B), con un intervento di demolizione e ricostruzione (Art.34 CPI 9 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Ancona), nonché prevedere ulteriori tipi di intervento sulle restanti unità immobiliari ( individuate

negli elaborati di Piano di Recupero come Corpo A) quali, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile (Art. 11 RE 1 RE 2 e Art.34 CPI 8 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Ancona).

Tale unità immobiliare ha perso ogni utilizzazione artigianale, anche se la norma di PRG ammette l'uso compatibilmente con la residenza rimane al quanto difficile all'attualità insediare una nuova attività produttiva con la presenza di abitazioni nello stesso edificio e nel nuovo contesto residenziale limitrofo assunto con le recenti trasformazioni del PdL.

La normativa dell'APC 22 tende alla trasformazione in residenza degli immobili esistenti proprio fissandone un minimo nella misura del 50% (U1/1 uso regolato)

Il Piano Attuativo (Lottizzazione) da poco decaduto ha parzialmente ottenuto l'obiettivo che si prefiggeva, ovvero la conversione della zona industriale dismessa della Sidercomit in quanto sono state realizzate le nuove costruzioni residenziali nei soli Lotti 1,2,3 oltre la viabilità e le zone pubbliche a standard al posto del complesso industriale preesistente.

La mancata trasformazione del Lotto n. 5 adiacente al Lotto 4 oggetto del presente P.R., nonché l'impossibilità di intervenire nel Lotto n. 4 stesso, di fatto ha reso incompleta l'operazione di trasformazione e riconversione auspicata dal P.R.G. per l'intera APC22 obiettivo che si intende, invece, continuare a perseguire con la proposta della Società World Export a nome proprio e per conto del condominio , giuste decisioni dell'assemblea condominiale del 15/03/2007 e del 17/03/2008.

### ***Descrizione dello Stato di Fatto***

L'area oggetto del Piano di recupero è occupata, come suddetto, da un complesso di edifici, individuati negli Elaborati del Piano di Recupero come Corpo A e Corpo B, che risulta costruito con Concessione Edilizia n. 106 del 20/10/1987 e consta di n. 19 Unità residenziali, n. 2 magazzini, oltre 19 posti auto coperti e locali accessori (vedere Elaborato 04 ed Elaborato 07 ).

La superficie fondiaria catastale risulta essere di mq. 3615 ; la volumetria complessiva dell'edificio desunta dalla Variante alla C.E. n. 106/87 risulta essere di mc. 17132,33 ripartita in mc. 11.183,66 per magazzini e in mc. 5948,67 per residenza.

L'edificio è frazionato in unità immobiliari in capo alle seguenti proprietà:

<b>Società World Export</b>	n. 2	Unità non residenziali	Sub.	8-28-29		
<b>Comune di Ancona</b>	n.12	Unità residenziali ed accessori Garages	Sub.	31-32-35-36-37-38-39-41-43-48-59		
<b>Novelli - Terrè</b>	n.1	Unità Residenziali ed accessori	Sub.	58		
<b>Di Candia</b>	n.1	Unità Residenziale	Sub.	57		
<b>Civerchia</b>	n.1	Unità Residenziale	Sub.	47		
<b>Stillitano</b>	n.1	Unità Residenziale	Sub.	46		
<b>Vitali</b>	n. 1	Unità Residenziale	Sub.	42		
<b>Ferretti</b>	n.1	Unità Residenziale	Sub.	34		
<b>Paoloni</b>	n.1	Unità Residenziale	Sub.	33		

### ***Programma degli interventi***

Gli interventi ipotizzati per raggiungere lo scopo della trasformazione della destinazione d'uso si sono orientati sul mantenimento del corpo **A** di fabbrica principale, realizzato in struttura in c.a. gettata in opera sul quale si prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di SUL, viceversa si prevede la demolizione del corpo **B** di fabbrica prefabbricato ed autonomo strutturalmente dal resto con la sua ricostruzione nell'ambito della originaria sagoma planovolumetrica. L'architettura sarà in continuità con l'esistente e l'impianto edilizio prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica separati nella parte in elevazione e contenuti all'interno dell'originario involucro che si relazionerà con la nuova viabilità realizzata nell'ambito della Lottizzazione. L'intervento proposto è orientato ad armonizzare la composizione architettonica in relazione alla tipologia dell'edificio e nel contempo permettere di creare le condizioni di rispetto dei parametri edilizi delle unità immobiliari che si andranno a generare (areazione, luminosità ecc), ovvero, unità di tipo residenziale poste su due livelli con relativi servizi accessori, quali cantine, autorimesse in locali interrati.

Infatti sfruttando il dislivello esistente è possibile la realizzazione di un locale interrato dove saranno individuate le superfici accessorie e a parcheggio privato (P3) per dare ulteriore dotazione di spazi a parcheggio. L'intervento più significativo del P.R. è esplicitato negli Elaborati 05, 06, 07, 13, 14, 15, 16 che dimostrano la sua fattibilità e coerenza con la parte già attuata dell'APC 22 Ex Sidercomit; per gli altri interventi possibili si

rimanda alla parte normativa di cui all'Elaborato 08 - Norme Tecniche di Attuazione.

**Inquadramento del P.R. nell'ambito del vigente strumento urbanistico**

La normativa di riferimento su cui poggia la proposta di P.R. è l'art. 30 della Legge n. 457/78 che appunto consente la possibilità di proporre da parte di proprietari privati, per gli edifici individuati in Zone di Recupero in base all'art. 27 della medesima legge, propri Piani di Recupero da approvarsi dall' A.C. secondo le modalità previste dalla Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sulla conformità del P.R. alle Norme Urbanistiche del PRG vigente si specifica quanto segue:

- a) Per le destinazioni d'uso ammesse si è fatto riferimento all'**art. 71**  
APC 22-Ex Sidercomit (ZTO 23)

*“ Riguarda il riuso di una area produttiva dismessa con insediamenti prevalentemente residenziali e con nuovi limitati insediamenti produttivi. Le attività produttive dovranno essere compatibili con la residenza. Rappresenta un “filtro” tra la ZTO 23 e l'adiacente APC 19.*

**Usi previsti :** U1/1, U3/1, U4/16, U4/23, U4/24, U4/25, U5/1.

**Usi regolati :** U1/1 = min. 50%

**Modalità di attuazione :** intervento urbanistico preventivo.

**Parametri urbanistici ed edilizi.**

- **Indice di Utilizzazione territoriale Ut** = 7.500 mq/ha
- **Altezza massima H** = 10,50 ml.”

In particolare degli usi si è ritenuto prevedere; l'uso U1/1 abitativo fino al 100%, l'uso U3/1 e l'uso U5/1 ricettivo – nei limiti del 50% della SUL

che deve rimanere ad uso residenziale, e l'uso U4/25 autorimesse private per la sola parte delle superfici ad autorimesse eccedenti il minimo della dotazione a parcheggi per le SUL degli usi ammessi calcolate per l'intero fabbricato insistente sul Mappale 96.

- b) Per gli interventi sugli edifici si è fatto riferimento per il Corpo A all'Art. 11 RE 1 RE 2 delle N.T.A. del P.R.G. e all'Art. 34 CPI 8 senza aumento di SUL e per il Corpo B all'Art. 34 CPI 9 dove in alternativa all'UT si prevede di utilizzare come parametro l'Ife esistente, quindi confermare la volumetria esistente con possibilità di aumentare le superfici utili. Si riporta di seguito un estratto dell'Art.34 CPI 9

*“...In alternativa alla conferma della Superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona a Tessuto Omogeneo, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (Ife)...”*

PARAMETRI URBANISTICI	
<b>LOTTO 4</b>	
SF Superficie Fondiaria=ST Superficie Territoriale	= 3.615,00 mq
If Indice di fabbricabilità	= If esistente
V Volume massimo = V esistente	17.132,33 mc
H Max altezza massima =	H Max esistente
<b>APC 22 EX SIDERCOMIT (SCADUTO)</b>	
ST Superficie territoriale	= 27.879,00 mq
S.U.L. ammissibile sull'intero APC 22 EX SIDERCOMIT (scaduto)	= 20.881,91 mq

#### TAB. 1 - DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO

S.U.L. Superficie Utile Lorda =	5.317,66 mq
V Volume =	16.903,38 mc
If Indice di fabbricabilità =	0,21 mq/mc

#### TAB. 2 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO

S.U.L. Piano di recupero+(S.U.L. Lotto1+S.U.L. lotto 2+S.U.L. Lotto2.1+ S.U.L. Lotto 3+S.U.L. lotto 5 del PDL APC 22 Ex Sidercomit)	<	20.881,91 mq
5.317,66mq+0mq+13.550mq+647,49mq+972,52mq= 20.487,67 mq	<	20.881,91 mq
V Piano di recupero < V Esistente		
16.903,38 mc <		17.132,33 mc
If Piano di recupero =	If Esistente	
3.615mq/16.903,38mc = 0,21	=	3.615mq/17.123,33mc = 0,21



- c) La dotazione a parcheggio a fine interventi passerà dagli attuali mq. 555,00 a circa mq 1.858,20; superficie che consente ampiamente di soddisfare l'uso U1/1 al 100% abitativo(art. 6 U1/1 abitazione intervento B P3=30mq/100mq.S.U.).

Nel caso che si dovesse insediare (su una parte del fabbricato) l'uso U5/1 anche in questo caso la superficie previste a parcheggio consente di soddisfare la dotazione costituita da una quota P1 pari al 25mq/100 mq. di SU oltre che la quota P3 pari a 15mq/100mq. di SU. (vedi Elaborato 07)

- d) Per quanto concerne il Verde V3 art. 21 delle N.T.A. si è ritenuto, in considerazione delle condizioni dell'attuale costruito e la situazione geologica di alta saturazione del sottosuolo di avvalersi della recente variante apportata all'art. 21 "disciplina del verde"(approvata con deliberazione consigliere n. 188 del 21/12/2007), di limitare le superfici a verde permeabile alla sola quota esistente o alla sua riduzione sostituendo dove possibile un verde di tipo pensile sulle coperture delle porzioni interrato. Per i tipi di intervento proposto B , in quanto parziali rispetto all'esistente, non sarebbe comunque necessaria la verifica del V3 (art 5 delle N.T.A del PRG ). (vedi Elaborato 07)

<b>P3 di progetto=</b>	520mq(esistente)+80mq(esistente)+524,05mq+734,15mq=	<b>1.858,20</b> mq
<b>V3 di progetto =</b>	273,91mq+105,98mq+24,23mq+24,23mq+10,45mq+10,45mq+124,68mq+14,21mq+1,76mq=	<b>589,90</b> mq

**TAB. 4 - VERIFICA STANDARD PRIVATI P3 V3**

**30 mq / 100 mq SUL=DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI P3**

(5.317,66/100)

x30= **1.595,30**

mq

**P3 DI PROGETTO > DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI P3**

1.858,20 mq >

1.595,30 mq

**V3 di PROGETTO**

**O =** | **V3 ESISTENTE**

589,90 mq >

\*

582 mq

\*Si fa riferimento alla "variante parziale all'art. 21 " disciplina del verde" delle N.T.A. del PRG vigente relativamente alla permeabilità dei suoli" approvata con Delibera n. 188 del 21-12-2007

- e) Per la dotazione degli standard urbanistici nell' Elaborato 04 sono riportate le quantità di standard previsti dalla Lottizzazione APC 22 ex Sidercomit e quelli realizzati che soddisfano i minimi di cui al D.M. 1444/68 per le Zone Omogenee B per l'intero carico urbanistico dell'APC 22. Infatti il numero teorico degli abitanti insediabili nell'APC in relazione alla volumetria complessiva calcolata è di n. 542 (65.100,25mc/120) con un conseguente fabbisogno di mq. 4.878 (452ab x 9 mq/ab), e le superfici a standard realizzate (Parcheggi pubblici + Verde pubblico) risultano pari 7307,86mq superiore al minimo richiesto.

**TAB. 3 - STANDARD PUBBLICI Di PROGETTO (D.M. 1444/1968)**

Non sono previste aree adibite a Standard pubblici , P2 e V2, poiché la dotazione minima degli stessi è già soddisfatta dalle opere previste dal PdL APC 22 ex Sidercomit (scaduto)

**TAB. 4 - VERIFICA STANDARD PUBBLICI RISPETTO ALL'INTERO PdL APC 22 Ex Sidercomit (scaduto)**

<b>V Piano di recupero+(V Lotto1+V Lotto 2+V Lotto2.1+V Lotto 3+V Lotto 5 del PdL</b>			
<b>APC 22 Ex Sidercomit (scaduto) / 120</b>	=		<b>NUMERO ABITANTI</b>
16.903,38mc+0mc+39.500mc+1.890,67mc+6.577,25mc/120	=		<b>541</b>

**NUMERO ABITANTI X 9 mq = DOTAZIONE MINIMA STANDARD PUBBLICI (D.M. 1444/1968) P2, V2**

541x9mq = **4.869,00 mq**

di cui:

**P2 = 541x2,5mq= 1.352,50 mq +**

**V2 = 541x6,5mq= 3.516,50 mq**

**totale 4.869,00 mq**

**STANDARD PREVISTI DAL PdL APC 22 Ex Sidercomit (scaduto) > DOTAZIONE MINIMA**

<b>P2 =</b>	<b>1.835,23 mq +</b>	<b>&gt;</b>	<b>1.352,50 mq +</b>
<b>V2 =</b>	<b>5.472,63 mq</b>	<b>&gt;</b>	<b>3.516,50 mq</b>
<b>totale</b>	<b>7.307,86 mq</b>	<b>&gt;</b>	<b>4.869,00 mq</b>

f) Per la porzione di edificio sottoposta a categoria d'intervento CPI9 si conferma l'obbligo della redazione del bilancio di ecocompatibilità di cui all'art. 13 TER delle N.T.A. del PRG.

g) Ricadendo l'immobile in zona acustica classe IV in sede di progettazione esecutiva il certificato preventivo acustico dovrà tenere in debita considerazione la suddetta classificazione.

h) Per la consistenza dell'esistente si è fatto riferimento ai dati desumibili dalla documentazione tecnica allegata alla C.E. N° 106/87 e al PdL APC 22 EX Sidercomit e alla documentazione catastale che si allega .

i) Dalle verifiche operate presso le Aziende erogatrici di servizi sulla strada di recente realizzazione sono presenti tutte le reti tecnologiche atte a garantire l'aumento dell'insediamento residenziale vedere Elaborato 09 dove vengono riportati tracciati e dimensioni delle reti.

Alla presente si allega la planimetria catastale dell'unità soggetta all'intervento di parziale demolizione e ricostruzione.

I Tecnici progettisti