

**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) TEL. 071.9175688 FAX 071.9175044  
E.mail: pfradeani@tiscali.it

**Collaboratori**

GEOM. SGOLACCHIA ROBERTO  
GEOM. PALMUCCI GIANANDREA

GEOL. FRANCO CHIELLI  
60100 ANCONA, VIA MATAS 37

**Oggetto**

**N.T.A.**

PROGETTO			SCALA:		<b>ELAB. 08</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

**COMUNE DI ANCONA**  
**PIANO DI RECUPERO**  
**Lotto 4**

**Via M .Ricci n. 11/A – H APC 22 Ex Sidercomit**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art . 1 Oggetto del P.R.**

Il presente Piano di Recupero ha per oggetto la riqualificazione del Lotto 4, caratterizzato dalla presenza di un complesso di edifici esistenti individuabili come Corpo A ad uso residenziale e magazzini, e Corpo B ad uso esclusivamente artigianale, sito in Via Matteo Ricci N .11/A-H inserito nell'ambito della Z .T .O.23 e ricadente all'interno del PdL APC 22 Ex Sidercomit ormai decaduto per il trascorso decennio di validità.

Tale Lotto 4 è censito al catasto al Foglio n . 25 , Mappale 96 con una superficie fondiaria di mq 3.615 costituito all'attualità da n. 19 unità residenziali , n. 2 unità immobiliare ad uso non residenziale , n. 19 posti auto e locali accessori.

L'intervento progettato prevede con interventi, da attuarsi nel tempo, la completa trasformazione a residenza del piano terra del Corpo A e di tutto il Corpo B oggi a destinazione artigianale, uniformandosi agli indirizzi specifici del PRG vigente per l'intera area dell'APC 22 Ex Sidercomit art. 71 delle N.T.A.

**Art . 2 Tempi tecnici di Attuazione**

Ai sensi dell'Art.31 della legge 1150/42, dell'Art.30 della legge 457/78 e della L.R.34/92 e le loro successive modificazioni e integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio nelle aree oggetto di Piano di Recupero, per un periodo di dieci anni a decorrere dalla data di approvazione dello stesso, è regolata dalle seguenti norme.

**Art . 3 Elaborati del Piano**

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

Elaborato 01 – Relazione illustrativa.

Elaborato 02 – Documentazione fotografica.

Elaborato 03 – Localizzazione dell'area.

Elaborato 04 – Stato di fatto – Dati dimensionali del PdL APC 22 Ex Sidercomit ( scaduto).

Elaborato 05 – Azionamento su base catastale – Calcolo della S.U.L. e del volume ( stato di fatto e progetto).

Elaborato 06 – Planovolumetrico.

Elaborato 07 – Destinazioni d'uso – Verifica standard privati P3, V3.

Elaborato 08 – N.T.A.

Elaborato 09 – Reti Tecnologiche : Rete Fognaria , Rete Gas , Rete Idrica.

Elaborato 10 – Rilievo stato di fatto - Pianta Piano Terra con indicazione delle demolizioni e ricostruzioni.

Elaborato 11 – Rilievo stato di fatto - Pianta Piano Copertura con indicazione delle demolizioni e ricostruzioni.

Elaborato 12 – Rilievo stato di fatto – Prospetti e sezioni con indicazione delle demolizioni e ricostruzioni.

Elaborato 13 – Progetto – Pianta piano interrato.  
Elaborato 14 – Progetto – Pianta Piano Terra Quote -0.90 e 0.55.  
Elaborato 15 – Progetto – Pianta Piano Primo Quota 2.20.  
Elaborato 16 – Progetto – Prospetti e Sezioni.  
Elaborato 17 – Relazione geologica.

#### **Allegati**

Allegato 01 – Convenzione.  
Allegato 02 – Zonizzazione Acustica.  
Allegato 03 - Documentazione Catastale - Atti di proprietà – Delega di Condominio

#### **Art . 4 Contenuti del Piano**

L 'area compresa nel Piano è quella occupata dal complesso di edifici esistenti individuabili come Corpo **A** e Corpo **B** e dall'area di pertinenza degli stessi, come da Elaborato 05.  
Quest'ultima, sarà destinata alla dotazione di Standard privati di uso privato (P3 – V3), agli accessi carrabili e pedonali come da Elaborato 07.

#### **Art . 5 Norme Generali per l'attuazione del Piano**

Il piano definisce l'ubicazione e la destinazione delle aree di cui all'articolo precedente, il perimetro di massimo ingombro, l'altezza e la distanza tra i fabbricati.

Gli interventi relativi ai manufatti esistenti sono specificati nell'Elaborato 05 e di seguito sintetizzati:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria. (Art. 11 RE 1 RE 2 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Ancona). (Corpo A)
- b) Ristrutturazione edilizia “senza aumento di SUL” (Art.34 CPI 8 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Ancona). (Corpo A )
- c) Demolizione e ricostruzione (Art.34 CPI 9 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Ancona). (Corpo B)

Il piano si attua per intervento edilizio diretto mediante idonee autorizzazioni, quali la Denuncia di Inizio Attività per gli interventi di “manutenzione ordinaria e straordinaria” ed il rilascio di Permessi di Costruire da parte dell'Amministrazione Comunale per gli interventi di “Ristrutturazione edilizia” e “Demolizione e Ricostruzione”come disciplinato dal R.E.C. artt. 2 e 3. Le ipotesi progettuali relative alle tipologie edilizie, alle planimetrie, ai prospetti, alle sezioni e profili degli edifici, contenute nel Piano di Lottizzazione, hanno valore puramente indicativo; l'accertamento di conformità alla scala edilizia sarà pertanto effettuato in sede di rilascio delle autorizzazioni in cui dovranno essere verificati tutti i parametri edilizi e standard edilizi (P3, V3 e “superficie permeabile”) di cui ai successivi artt. 7, 8 e 9.

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda la modifica di qualsiasi opera pubblica esistente dovrà essere preventivamente autorizzata e realizzata con oneri a carico del richiedente come riportato dalla Convenzione stessa.

## **Art . 6 Destinazioni d'uso**

Gli usi ammessi sono:

**U 1/1** Abitazioni.

**U 3/1** Artigianato produttivo e industriale.

**U 4/25** Parcheggi attrezzati per la sola parte eccedente il minimo dei parcheggi pertinenziali ( 30 % di SU ).

**U 5/1** Attrezzature ricettive in alternativa alla residenza e contenuta nel 50% del SUL totali

**Usi Regolati** U 1/1minimo 50%.

come esplicitato nell'Elaborato 07.

Per le porzioni di immobile in contrasto con gli usi sopra previsti sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione .

## **Art . 7 Parametri Urbanistici ed Edilizi**

I parametri urbanistici ed edilizi da verificare in sede di presentazione di Denuncia Inizio Attività e dei Permessi di Costruire sono quelli già definiti dagli Art . 8 , 9 e 34 delle N. T. A. del P.R.G. ed esplicitati nell' Elaborato 05 e dall'art . 13 del Regolamento Edilizio del Comune di Ancona.

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

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	<
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

Il volume di massimo ingombro degli interventi riguardanti i Corpi A e B non potrà eccedere l'attuale sagoma planovolumetrica esistente, l'altezza massima dei corpi di fabbrica in trasformazione non dovrà superare l'altezza massima dell'esistente misurata secondo le modalità stabilite dagli articoli 13 del R.E.C. e dell'art. 9 delle N . T.A. del PRG vigente.

E' ammessa la modifica dell'ingombro prevista negli Elaborati 06 – 13 – 14 – 15 – 16 in sede di presentazione del Permesso di Costruire, purchè sempre all'interno dell'area di massimo ingombro in pianta dell'edificio esistente .

Le sistemazioni del terreno definite negli Elaborati 06 – 13 – 14 – 15 – 16 - 17 rappresentano le quote di imposta del Corpo B di demolizione e ricostruzione in relazione alla situazione del dislivello presente tra l'edificio e la nuova strada di lottizzazione ; tali indicazioni non sono prescrittive e andranno specificate alla presentazione del progetto.

**Art . 8 Standard pubblici (D.M. 1444/68)**

Per quanto riguarda la verifica degli Standard di cui D.M. 1444/68 si da atto che nell'intera APC22

sono già presenti standard in quanto realizzati in misura superiore al minimo calcolato sugli abitanti insediati e potenzialmente insediabili compreso il carico derivante dall'edificio oggetto del presente P.di R., verifiche definite all'Elaborato 05 di cui si riporta tabella qui di seguito.

**TAB. 3 - STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO (D.M. 444/1968)**

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)**

V Piano di recupero+(V Lotto1+V Lotto 2+V Lotto2.1+V Lotto 3+V Lotto 5 del PdL

APC 22 Ex Sidercomit (scaduto) / 120	=	NUMERO ABITANTI
16.903,38mc+0mc+39.500mc+1.890,67mc+6.577,25mc/120	=	541

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

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

**Art. 9 Standard privati di uso privato P3 V3**

I parcheggi di tipo P3 (privati) sono individuati e verificati nel loro complesso nell'Elaborato 07, dovranno essere definiti nei singoli Permessi di Costruire nella misura prevista dall'art. 6 delle N.T.A. del PRG per gli usi ammessi e proposti .

Il verde tipo ( verde privato V3 ) è individuato e verificato nel suo complesso nell'Elaborato 07 e dovrà essere definito in sede di presentazione del Primo Permesso di Costruire .

Ai fini delle disposizioni di cui alla variante dell'art . 21 delle N.T.A. del PRG (Verde Privato V3), approvata con Deliberazione consiliare n. 188 del 21/12/2007 , tenuto conto dell'attuale rapporto tra le aree coperte e scoperte del lotto e delle prescrizioni geologiche è ammesso, ove possibile il mantenimento delle attuali superfici a verde permeabile e la realizzazione di giardini pensili. 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 ).

**TAB. 5 - DIMENSIONAMENTO STANDARD PRIVATI DI USO PRIVATO DI PROGETTO P3 V3**

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

### **Art . 10 Norme generali per l'edificazione e requisiti di ecosostenibilità**

L'intervento edilizio del Corpo B ( demolizione e ricostruzione) sarà caratterizzato da una copertura piana con lastricato solare praticabile e idonea all'installazione di pannelli fotovoltaici e solari con serbatoi di accumulo nelle modalità di cui all'Art. 66 – Arredo Urbano del Regolamento Edilizio del Comune di Ancona.

Per quanto riguarda tipologia ed uso dei materiali di finitura degli edifici, delle recinzioni, delle pavimentazioni si farà riferimento a quanto già impiegato nell'intervento realizzato del P.d.L. APC 22 ex Sidercomit.

In sede di presentazione del progetto edilizio per la ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione dovrà essere redatto bilancio di ecocompatibilità del nuovo corpo di fabbrica di cui all'art . 13Ter delle N.T.A. del PRG vigente, dimostrando di acquisire almeno il punteggio "1" della normativa regionale vigente.

In sede di presentazione di tutti i progetti edilizi per gli interventi ammessi dovrà essere redatto certificato acustico preventivo che tenga conto della classificazione acustica attribuita alla Zona dove l'edificio ricade (vedi Allegato 2).

Qualora si proceda alla ristrutturazione del ooprio edilizio "A" valgono le medesime norme del corpo edilizio "B".

### **Art . 11 Disposizioni generali**

1. In caso di discordanza tra tavole grafiche e le presenti norme, prevalgono le previsioni di quest'ultime.
2. Il contenuto delle tavole è complementare alle presenti norme.

### **Art. 12 Disposizioni particolari**

1. Le prescrizioni contenute nel parere ex art.13 L.64/'74 sono cogenti ai fini dell'edificazione dell'area e si intendono qui integralmente trascritte.
2. Preventivamente alla attuazione degli interventi, ricorre l'obbligo di rispettare le prescrizioni e/o le condizioni e gli accorgimenti o provvedimenti contenuti nel parere della ASUR Marche 7 – Dipartimento di Prevenzione Igiene e Sanità Pubblica si allegano, come parte integranti, alle presenti N.T.A. (All. 4 costituito da n° 2 pagine).

3. Preventivamente alla attuazione degli interventi, ricorre l'obbligo di accertare le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati da:
- Multiservizi s.p.a. per le reti fognaria-acqua-gas, parere che si allega, come parte integrante, alle presenti N.T.A. (All. 5 costituito da n° 8 pagine);
  - Anconambiente s.p.a. per la pubblica illuminazione, parere che si allega, come parte integrante, alle presenti N.T.A. (All. 6 costituito da n° 2 pagine);
  - Altri Enti.