



COMUNE DI ANCONA

Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Attuativa

# APC 32 P.za Aldo Moro P.E.E.P.

Allegato **B**

norme tecniche  
di attuazione

data: Gennaio 2004

Assessore:	Dott. Gianni GIACCAGLIA
Direttore di Area:	Ing. Sauro MOGLIE
Resp. del procedimento:	Ing. Bruno ULISSE
Coordinatore e progettista:	Arch. Daniele MARTELLI
Progettista:	Arch. Claudio LARICE
Collaboratori:	Arch. Riccardo PANTO' Geom. Emilio MANCINELLI Geom. Roberto BARBOTTI Geom. Roberto MORESCHI
Indagine geologica:	Dott. Stefano CARDELLINI

*il sindaco*  
Fabio STURANI

*il segretario generale*  
Lorenzo RAMADU' MARIANI

**COPIA CONTRODEDOTTA**

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO  
DELLA DELIBERA C.C. n.45 del 21/04/05**

Norme Tecniche di Attuazione

**Art. 1 Oggetto del Piano**

**1.1 Obiettivi generali**

Il Piano in oggetto riguarda l'intervento di edilizia pubblica all'interno dell'area progetto APC 32 "Piazza Aldo Moro", in attuazione dell'Art. 71 delle NTA del PRG vigente. Tale intervento si colloca ai margini dell'insediamento urbano esistente del quartiere Q2/B di Montedago, in adiacenza dell'abitato di Passo Varano. Con esso si intende riqualificare un'area, in parte costruita, prevedendo un insediamento di edilizia residenziale pubblica, e il completamento di alcune attrezzature pubbliche ( parcheggi, piazza, verde).

Il P.E.E.P. si prefigge il seguente obiettivo generale:

- Realizzare un complesso residenziale pubblico armonicamente connesso con il tessuto urbano e ambientale circostante .

**1.2 Ambito Normativo Generale**

Costituiscono riferimento normativo del Piano le seguenti leggi e regolamenti ai quali si rinvia per gli argomenti non specificamente trattati in queste N.T.A.:

- L. 7 Agosto 1942 n. 1150 – Legge Urbanistica
- L. 6 Agosto 1967 n. 765 modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica n. 1150/42;
- D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 limiti inderogabili.....;
- L. 28 Gennaio 1977 n. 10 norme sull'edificabilità dei suoli;
- L. 21 Agosto 1978 n. 457 norme per l'edilizia residenziale pubblica;
- L. 167/'62;
- L. 865/'71;
- L. 662/'96;
- L. 136/'99;
- L. 11 Febbraio 1994 n. 109 Legge quadro sui LL.PP.
- L.R. 5 Maggio 1992 n. 34 e sue modifiche – legge urbanistica della Regione Marche;
- P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 5841 del 28 Aprile 1993 e con D.C.R. n. 245 del 2 Aprile 1998;
- R.E.C. del Comune di Ancona;
- L. 2001 n. 443 Legge Delega.
- DGR n. 579/'03 (BUR n. 48 del 28/05/'03);
- DGR n. 1138/'03 (BUR n. 81 del 8/09/'03).

### 1.3 Tempi di attuazione

Il presente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è valido diciotto anni dalla sua approvazione, ai sensi dell'Art. 51 della L. 457/'78.

### 1.4 Modalità di attuazione del Piano

Il Piano si attua attraverso **intervento edilizio diretto** mediante il rilascio del Permesso di Costruire ai soggetti attuatori da parte dell'Amministrazione Pubblica.

L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei singoli progetti edilizi ed il successivo rilascio del permesso di costruire di cui al precedente Art. 4 dovrà necessariamente fare riferimento all'assetto planovolumetrico disposto dal presente Piano (vedi Elab.n. 4), tuttavia il soggetto attuatore potrà proporre in sede di presentazione del primo progetto edilizio un diverso assetto planovolumetrico da approvarsi con apposito atto da parte del Consiglio Comunale.

I singoli progetti, che interesseranno le varie aree di cui all'articolo precedente in base all'azzoneamento previsto dal Piano ed ai relativi parametri geometrici e quantitativi, dovranno essere corredati da tutti gli elaborati riportati negli allegati A e B del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).

## Art. 2 Contenuti del Piano

### 2.1 Elaborati di Piano

Elab. 1	- Stralcio di P.R.G. Planimetria Catastale Aerofotogrammetrico	1: 2000
Elab. 2	- Rilievo dell'area e profili	1: 500
Elab. 3	- Azzoneamento	1: 500
Elab. 4	- Planovolumetrico e sezioni	1: 500
Elab. 5	- Tipologie edifici 3 e 4	1: 250
Elab. 6	- Reti tecnologiche Fognatura - Acqua - Gas	1: 500
Elab. 6/bis	“ “ Illuminazione pubblica – Enel – Telecom 0	1: 500
All. A	- Relazione Illustrativa e Relazione previsionale di massima della spesa	
All. B	- Norme Tecniche di Attuazione	
All. C	- Relazione Geologica	
All. D	- Documentazione Fotografica	

## Art. 3 Quadro Normativo di Riferimento

### 3.1 Dimensionamento del Piano

Nell'ambito dell'APC 32 "Piazza A.Moro" i dati dimensionali del Piano P.E.E.P. sono:

Tabella A

	N.T.A. P.R.G.	Progetto P.E.E.P.
St (Superficie Territoriale)	23.861	mq. 23.861
Ut (Indice di utilizzazione Territoriale)	mq/mq 0.7	mq/mq 0.7
SF (superficie fondiaria)	-	mq. 15.618
SP (superficie permeabile)	min 20% di Sf	mq. 7.377
SUL (Superficie utile lorda)	16.703	mq. 16.703
Superficie già realizzata rampa pedonale edificio Polifunzionale	-	- mq. 531
Superficie Residenziale	min 75% di SU	mq. 14.748
Volume Residenziale	-	mc. 46.256
Superficie Commerciale	-	mq. 1.424
Superficie max realizzabile	-	mq. 16.172
H.max (Altezza massima)	Da definire in sede di piano Attuativo	mt. 16,50
V (Volume)	-	mc. 52.388
n.abitanti (120Mc./ab.)		437 ab.

Tabella. B Standard Urbanistici/Edilizi:

Standard Urbanistici D.M. 1444/'68	Standard minimi	P.E.E.P. progetto
V 2 (18,5 mq./ab.) Lo standard va ridotto del 50% in quanto area ricadente in zona "B"	$437 \times 18,5 = \text{mq. } 8.084,5$ $0,5 = \text{mq. } 4.042,25$	mq. 9000
P2 (2,5 Mq./ab) resid. Parcheggio sotterraneo	$437 \times 2,5 = \text{mq. } 1.092,5$	mq. 2.080,00
Standard Edilizi		
V3 Verde privato 50% di Sf	$\text{mq} 15.618 \times 0,5 = 7.809$	mq. 9.000
P 3 Parcheggi comuni Mq.15/100 Mq.SU	$\text{mq. } 16.703 \times 0,15 = \text{mq. } 2.505,45$	mq. 2.665

*(tabelle modificate a seguito della delibera di C.C. n. 45 del 21/04/05)*

### **3.2 Destinazioni d'uso**

- U1/1 - Abitazioni;
- U1/2 - Abitazioni collettive;
- U4/1 - Commercio al dettaglio con Sup. vendita fino a Mq. 250;
- U4/4 - Pubblici esercizi;
- U4/5 - Attrezzature per lo spettacolo;
- U4/7 - Uffici e studi professionali;
- U4/8 - Complessi direzionali e terziari;
- U4/9 - Sedi istituzionali - amministrative;
- U4/11- Artigianato di servizio;
- U4/12- Attrezzature di interesse comune civili e religiose;
- U4/16- Attrezzature per il verde;
- U4/17- Attrezzature per lo sport;
- U4/19- Attrezzature socio sanitarie;
- U4/20- Attrezzature culturali;
- U4/23- Attrezzature per la mobilità meccanizzata;
- U4/24- Attrezzature per la mobilità meccanica e pedonale;

### **3.3 Struttura del Piano**

All'interno del perimetro dell'area P.E.E.P. si individuano:

- a) Aree destinate all'edificazione residenziale costituite da un unico comparto da attuarsi da parte dello I.A.C.P. (edifici 1/a,1b, 2, 3) e del Comune di Ancona (edificio 4);
- b) Aree da destinare ad attrezzature collettive ai fini di soddisfare gli standard (D.M. n. 1444/'68 e L.R. n. 34/'92 artt. 18 e 21) così suddivise:
  - Aree per verde pubblico (V2);
  - Aree per parcheggi pubblici (P2);

- c) Aree per la viabilità:  
- Aree per la viabilità carrabile.

## **Art. 4 Parametri Edilizi**

### **4.1 Aree di sedime**

L'area di sedime rappresenta l'ingombro massimo dell'edificio in pianta, così come individuato nell'elaborato di progetto n. 3 "Azzonamento".

### **4.2 Allineamenti**

E' consentita la realizzazione di edifici a confine con la viabilità di via Maestri del Lavoro.

### **4.3 Distanze**

Nell'elaborato di Piano n.3 "Azzonamento" sono indicate le distanze minime (Art. 9 NTA del PRG) da tenere nei singoli edifici e:

- tra gli edifici e i confini del lotto
- tra gli edifici e il ciglio stradale
- tra gli edifici e il verde pubblico V2.

### **4.4 Quota di imposta degli edifici**

Nell'Elaborato n. 4 "Planovolumetrico e Profili" del presente Piano è individuata per ciascun edificio la *Quota di Imposta*. Tali quote sono definite in relazione all'andamento naturale del terreno e definiscono la sistemazione dello stesso in relazione agli edifici.

### **4.4 Altezze massime degli edifici**

E' la massima delle altezze delle diverse parti del prospetto in cui può essere scomposto l'edificio (Art. 9 NTA – PRG) misurata come disposto dall'Art. 13 lett. *m* del R.E.C. L'altezza massima prevista, nell'unico lotto edificabile, è pari a mt. 16,50.

### **4.5 Verde privato ad uso pubblico**

All'interno dell'unico lotto edificabile sono individuate aree verdi con percorsi pedonali ad uso pubblico il cui mantenimento dovrà essere garantito dai soggetti assegnatari mediante opportuno convenzionamento.

## **4.6 Opere di Urbanizzazione Primarie e Secondarie**

Le opere di urbanizzazione primarie consistono in: strada di penetrazione posta a valle della piazza a servizio degli edifici 2, 3, 4, ; l'edificio 1/b , invece, è servito da una strada a fondo cieco già esistente e fuori dal perimetro dell'area progetto. Le opere di urbanizzazione secondarie consistono in: Piazza lastricata, attrezzature con arredi ed elementi illuminanti, zona di verde attrezzato piantumato con essenze arboree autoctone. Sia le opere primarie che secondarie dovranno essere subordinate ad una progettazione esecutiva a cura dei soggetti attuatori del presente piano, da approvarsi con apposito atto di Giunta Municipale.

Le caratteristiche, la localizzazione e le dimensioni di tale aree dovrà essere conforme a quanto stabilito nell'elab. 3 " Azzonamento".

Proposte alternative alla soluzione studiata dal presente Piano potranno essere prese in considerazione solo se ritenute migliorative

## **4.7 Aree destinate alla viabilità veicolare**

L'area è servita da una sola strada veicolare posta a valle della piazza ad essa sono collegati gli edifici 2,3,4 e il parcheggio pubblico sotto la piazza. Gli edifici 1 ,invece, sono collegati ad una strada posta più a valle e fuori dall'area progetto.

## **Art. 5 Reti Tecnologiche**

Nelle Reti Tecnologiche sono inclusi tutti gli interventi indicati nell'elab.n. 6 e 6/bis di Piano "Reti Tecnologiche".

- Gli interventi previsti in tale elaborato potranno subire modifiche in fase di progettazione definitiva ed esecutiva;
- Ogni progetto sarà subordinato alla redazione di un progetto esecutivo esteso all'intera area del Piano e congruente con i vari progetti edilizi;
- Gli interventi potranno essere realizzati per stralci funzionali contestualmente agli interventi edilizi previsti;

Come indicato nel parere dell' Azienda Sanitaria Unica Regionale (zona territoriale n.7 Ancona) in data 19/04/04 dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

1. il rispetto dell'allegato "3" della D.C.M. 4/2/77 relativamente alle modalità costruttive delle linee acquedottistiche di progetto;
2. il rispetto dell'allegato "4" della D.C.M. 4/2/77 relativamente alle modalità costruttive delle linee fognarie di progetto;
3. il rispetto del D.P.C.M. 8/7/03 relativamente alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti;
4. il rispetto dell'art.21 del D.L.vo 152/99 e successive modifiche e integrazioni;
5. il rispetto del regolamento edilizio comunale;

## **Art. 6 Indicazioni Tipologiche**

L'Elaborato n. 5 del Piano, "Tipologie edifici 3 e 4", propone uno studio tipologico-formale degli edifici, conformemente a quanto previsto al punto 1 delle prescrizioni specifiche dell'art. 71 delle NTA del vigente PRG per l'APC 32 "P.zza A.Moro", con lo scopo di tentare una armonizzazione della tipologia insediativa tra nuovi corpi e quelli preesistenti.

Lo studio, che va considerato come suggerimento progettuale, pone quindi particolare attenzione alla integrazione tra l'organismo del corpo edilizio 3, già costruito per un piano fino alla quota della piazza pubblica e quello del corpo 4 da realizzare in adiacenza. In tal senso si è cercato di organizzare i prospetti dei due corpi in modo tale da renderli coerenti con le scelte formali adottate.

## **Art. 7 Materiali**

E' opportuno individuare una gamma prestabilita di materiali (o soluzioni tecniche da adottare) da proporre in sede di progetto edilizio, sia per quanto riguarda le finiture esterne degli edifici, che per quanto riguarda i materiali da adottare nelle zone pavimentate (Piazza) e nelle zone destinate a verde attrezzato.

## **Art. 8 Ecosostenibilità degli Interventi**

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare l'intervento di edilizia residenziale con un grado di ecosostenibilità pari al livello 1 calcolato con le modalità previste negli allegati A, B, C della Delibera Regionale n. 579 del 23/04/03 integrata con la Delibera Regionale n.1138 del 05/08/03

### **8.1 Consumo risorse**

- Riduzione del consumo energetico per il riscaldamento dell'edificio diminuendo le dispersioni termiche adottando componenti ad elevata resistenza termica (Facciata ventilata, materiali isolanti, barriera al vapore, vetro-camera, ecc.);
- Utilizzo di sistemi solari passivi (serre, pareti ad accumulo di calore, ecc.);
- Produzione di acqua calda sanitaria (Pannelli solari ad alta efficienza);
- Riduzione del consumo elettrico (Sistemi fotovoltaici);
- Riduzione dei consumi di acqua potabile (Riduttori di consumo nei rubinetti);
- Impiego di materiali locali (Riduzione oneri di trasporti);
- Riduzione nel consumo di materie prime (utilizzo di materiali riciclabili e/o riciclati);

## **8.2 Carichi ambientali**

- Razionalizzazione delle risorse idriche (Captazione delle acque meteoriche, filtro ed accumulo per utilizzo in usi compatibili esterni ed interni: annaffiatura aree verdi, lavaggio aree pavimentate, rete antincendio, alimentazione cassette di scarico w.c. ecc.);
- Riduzione della produzione di rifiuti solidi provenienti da costruzioni o da demolizione mediante opportune soluzioni progettuali (limitazione dei movimenti di terra, utilizzo di materiali/componenti con lunghi cicli di vita ecc.);
- Impiego di sistemi che favoriscono la “permeabilità” delle superfici calpestabili.

## **8.3 Qualità ambiente interno**

- Ottimizzare lo sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico (utilizzo di vetrate con opportune schermature, adottare colori chiari negli ambienti interni, schermi riflettenti di conduzione della luce ecc.);
- Potenziare l'isolamento acustico degli ambienti interni (posizionamento dell'edificio, distribuzione ambienti interni, adozione di materiali fonoassorbenti ecc.);
- Controllare isolamento acustico impianti tecnici (Riscaldamento, aerazione, ascensori, scarichi ecc.);
- Ottimizzazione delle temperature interne nel periodo invernale (Controllo della temperatura dell'aria attraverso il contenimento delle dispersioni, impiego di cronotermostati, valvole termostatiche ecc.);
- Uso di materiali che garantiscano l'inerzia termica;
- Minimizzare l'uso di agenti inquinanti (fibre minerali, composti organici volatili, campi elettromagnetici ecc.).

## **8.4 Qualità del Servizio**

- consentire un efficiente accesso ai sistemi tecnici di controllo (Accessibilità fisica, visibilità dei sistemi di controllo, riduzione lunghezza tubazioni ecc.);
- monitoraggio dei consumi ( Soluzioni tecniche specifiche per il consumo di acqua, energia elettrica, impianti di climatizzazione ecc.).

## **8.5 Qualità ambientale esterna**

- Garantire un confort termico degli spazi esterni (Utilizzando adeguati materiali di pavimentazione e rivestimento, utilizzando schermi artificiali o naturali alla luce solare ecc.);

- Garantire condizioni accettabili dell'area esterna ( Opportuna localizzazione degli edifici o tecnologie schermanti);
- Garantire condizioni non inquinanti del suolo e delle acque determinato da agenti pre-esistenti o dagli usi del suolo.
- Ridurre l'inquinamento luminoso ( Progettazione di sistemi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto, prevedere dispositivi automatici di accensione e spegnimento ecc.);
- Garantire una buona integrazione con l'ambiente naturale e costruito;
- Favorire il trasporto alternativo ( Parcheggi per biciclette e piste ciclabili).

## 9 **Prescrizioni Geologiche**

(Determinazione del Dirigente del VII Settore Assetto del Territorio e Difesa del Suolo Area Difesa del Suolo della Provincia di Ancona n. 265 del 1/07/2004).

- In fase di progettazione edilizia, si dovrà verificare la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica a lungo termine, valutando altresì i possibili effetti indotti nelle costruzioni limitrofe adottando, se necessario, opportuni correttivi alle modalità di intervento;
- Ai fini della stabilità a breve e lungo termine, le opere previste e i lavori di movimentazione terra andranno eseguiti compatibilmente con i caratteri fisico meccanici dei litotipi presenti in loco, con le possibili variabili geologiche ed anche in rapporto all'edificato, prevedendo altresì le necessarie opere provvisoriale e/o definitive di presidio;

(prescrizioni punto 5 della Relazione Geologica)

- Messa in opera di fondazioni profonde tipo pali attestanti nella formazione integra per almeno 4 mt;
- Realizzazione di drenaggi superficiali e attraversamenti per impedire eventuali ristagni d'acqua che potrebbero compromettere le caratteristiche fisico meccaniche dei terreni, già particolarmente scadenti;
- Realizzare opere di contenimento con interventi in c.a. (palificate anche tirantate), per impedire eventuali movimenti della copertura colluviale;
- Evitare sbancamenti e/o riporti troppo elevati; in particolare gli sbancamenti non dovranno superare un'altezza superiore ai 3,00 metri e dovranno essere eseguiti con "tecnica campione".

**Inoltre in data 25/03/2005 (prot.29302 del 31/03/05) il Segretario Generale dell'Autorità di Bacino della Regione Marche con propria determinazione ha parzialmente ritenuto accoglibile l'istanza inoltrata dal Comune di Ancona in data 17/06/04 prot. 51337 con richiesta di modifica parziale del perimetro (da P3 a P2), nei seguenti termini:**

- **Riperimetrazione dell'area a rischio PAI cod. F-14-0249, con stralcio del perimetro limitatamente alla superficie interessata dalla struttura edilizia parzialmente realizzata, con conferma della pericolosità P£ per la residua parte del perimetro;**
- **Obbligo, ai fini del successivo iter urbanistico - edilizio, di eseguire una accurata indagine geologico - tecnica (D.M. 11 marzo 1988 e successive normative di settore), estesa ad un intorno significativo comunque comprendente l'area ricompresa nella perimetrazione residua volta all'accertamento dello stato di eventuale pericolosità da monte rispetto alle opere edilizie che si andranno a realizzare nonché all'individuazione dei criteri tecnico-progettuali e degli accorgimenti da adottare per garantire l'esecuzione e l'esercizio delle strutture edilizie in condizioni di sicurezza.**

Per quanto non contemplato dalle presenti norme si rinvia alle NTA del vigente PRG e alle leggi vigenti in materia urbanistica.

Il Progettista  
(Arch. Claudio Larice)