



COMUNE DI ANCONA

AREA URBANISTICA
SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

VARIANTE PIANO DI RECUPERO ex Ospedale Umberto I°

Norme Tecniche di Attuazione

direttore d'area: ing. SAURO MOGLIE
dirigente : arch. GIACOMO CIRCELLI

responsabile
procedimento: geom. EMILIO MANCINELLI*

coordinatore: arch. DANIELE MARTELLI

progettisti: arch. DANIELE MARTELLI
ing. TOMMASO PIEMONTESE
arch. GIACOMO CIRCELLI

collaboratori: geom. EMILIO MANCINELLI*
geom. ROBERTO BARBOTTI
geom. ROBERTO MORESCHI
geom. STEFANO GOVERNATORI
ing. RICCARDO RACCOSTA
arch. ALBERTO PROCACCINI
geol. STEFANO CARDELLINI
geol. AUGUSTO NICOLETTI
dott. GIANNI FRATICELLI

assessore all'urbanistica
arch. P. PASQUINI

il sindaco
Dott. F. GRAMILLANO

data: febbraio 2012

Adottato con D.G.M. n. 357 del 18/10/2011

APPROVAZIONE

Indice delle NTA

CAPO I Norme generali

- art.1 obiettivi, ambito normativo, struttura del piano
validità ed efficacia
- art.2 elaborati del Piano
- art.3 definizioni ed indicazioni di carattere generale
- art.4 modalità di attuazione

CAPO II Norme specifiche per gli Ambiti Sistemici di intervento

- art.5 ambito sistemico del verde
- art.6 ambito sistemico della viabilità
- art.7 ambito sistemico delle reti tecnologiche
- art.8 ambito sistemico dei materiali e dell'arredo

CAPO III Norme specifiche per gli Ambiti Unitari di intervento

- art.9 ambito unitario A
 - art.10 ambito unitario B
 - art.11 ambito unitario C
 - art.12 ambito unitario D
 - art.13 ambito unitario E
 - art.14 ambito unitario F
 - art.15 ambiti unitari G1 G2
 - Art.16 Norme comuni agli ambiti unitari
 - Art.17 Disposizioni generali
 - Art.18 Disposizioni particolari
-

CAPO I

Norme generali

Art.1 Obiettivi, ambito normativo, struttura del piano, validità ed efficacia

obiettivi

Il Piano di Recupero dell'APC2 "Ospedale Umberto I" in attuazione dell'art 71 delle NTA del PRG si prefigge i seguenti obiettivi:

- integrazione dell'area con il tessuto consolidato circostante attraverso la trasformazione polifunzionale degli immobili a prevalenza residenziale
- il recupero completo dell'area dell'Ex Ospedale Umberto I, tramite il rispetto dell'impianto viario e dei caratteri architettonici dei padiglioni originari
- la dotazione di servizi a livello urbano e di quartiere: verde pubblico, parcheggi, centro civico di quartiere, strutture sanitarie di base
- collegamento fra il parco del Cardeto con il centro città tramite percorsi pedonali che attraversano l'area dell'APC2 posta in posizione strategica
- la conservazione dell'impianto arboreo, filtro ideale tra la città ed il parco del Cardeto

ambito normativo

Costituiscono riferimento normativo del piano le seguenti leggi, norme e regolamenti ai quali si rinvia per gli argomenti non specificatamente trattati in queste NTA:

- L. 1150/42. Legge urbanistica
- L. 765/67. Modifiche e integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150
- D.M. 1444/68 Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico, o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 agosto 1967, n. 765
- L. 10/77 Norme per la edificabilità dei suoli
- L. 457/78. Norme per l'edilizia residenziale
- L.R. 34/92 e successive modificazioni. Legge Urbanistica della regione Marche
- L.R. 26/99 Legge per la realizzazione di autorimesse multipiano
- PRG vigente approvato con DGR n.5841 del 29 aprile 1993 e con DCR n.245 del 2 aprile 1998
- REC del Comune di Ancona
- LR 14/2008

struttura del piano

La struttura del piano è articolata in:

- **Ambiti Sistemici di Intervento (ASI)**

identificano e disciplinano sistemi selezionati su base funzionale: sistema del verde, sistema della viabilità, sistema delle reti tecnologiche, sistema delle pertinenze,. Questi ambiti comprendono sia opere di urbanizzazione sia opere nei lotti privati consentendo di avere un quadro di riferimento omogeneo ed unitario per tutti gli operatori.

- **Ambiti Unitari di Intervento (AUI)**

identificano porzioni di territorio all'interno della APC, regolano gli interventi sugli edifici e le funzioni. Tali ambiti possono comprendere uno o più lotti.

Gli Ambiti Unitari e gli Ambiti Sistemici sono tra loro complementari: le norme degli Ambiti Sistemici integrano e completano quelle degli Ambiti Unitari e viceversa.

tempi

La validità del piano è di 10 anni dalla data di approvazione del piano vigente 13/05/2005

avvertenze

Nei casi in cui si riscontri la non corrispondenza fra i vari elaborati del piano, le prescrizioni delle presenti NTA prevalgono sulle prescrizioni grafiche.

Art.2 Contenuti del piano

elenco degli elaborati

- ELABORATI DI ANALISI

tav1

Inquadramento urbano. scala 1:5.000

tav2

Stralcio planimetria catastale

Stralcio planimetria vigente PRG. scala 1:1000 - 1:2000

tav3

Analisi dell'esistente. scala 1:500

tav4

Analisi dell'esistente: sezioni. scala 1:1.000

Tav5

Rilievo del verde. scala 1:500

all.1

Schedatura alterazioni tipologiche. scala 1:500

all.2

Schede documentazione fotografica
(ambiti A,B,C,D,E,F,G1,G2)

- ELABORATI DI PROGETTO

Tav6

Planivolumetrico. scala 1:500 - 1:1.000

Tav7

Localizzazione e tipologia del verde e dei parcheggi.
scala 1:500

Tav8

Tavola normativa. scala 1:500

Tav9

Tavola demolizioni. scala 1:500

Tav11

Stralcio planimetria catastale con individuazione delle aree
da cedere all'amministrazione comunale. Scala 1:1.000

- RELAZIONE

- RELAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ART.5 LR 14/'2008

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

- QUADRO COMPARATIVO DELGLI ONERI A CARICO DELLA PROPRIETA'

- RAPPORTO GEOLOGICO 2004

- RAPPORTO GEOLOGICO INTEGRATIVO (DICEMBRE 2008)

Le indicazioni planimetriche prescrittive sono contenute nella tav. 8 - Tavola normativa. scala 1:500 e nella tav.9 -demolizioni. scala 1.500

Le sole soluzioni relative alle sistemazioni a terra (muretti, scalinate, percorsi, piazzole ecc. sono indicative e con valore di indirizzo: la loro definizione avverrà in sede di adeguamento o progettazione degli ambiti sistemici, delle opere di urbanizzazione e dei progetti edilizi, secondo quanto stabilito nelle presenti norme.

Le tabelle hanno valore normativo.

Art.3 Definizioni ed individuazioni di carattere generale

Parametri urbanistici

Per la definizione dei parametri urbanistici utilizzati si rinvia alle definizioni contenute nel PRG vigente art.8 e nel REC art.13

Ambiti Sistemici di Intervento (ASI)

Gli Ambiti Sistemici di Intervento (ASI) disciplinano gli interventi di carattere strutturale

Tali ambiti sono:

- **Ambito Sistemico del verde**

si occupa della conservazione e valorizzazione del patrimonio botanico vegetazionale esistente

- **Ambito sistemico della viabilità e percorsi pedonali**
si occupa di tutti gli interventi sulla viabilità carrabile e del sistema connettivo pedonale

- **Ambito sistemico delle reti tecnologiche**
si occupa di tutti gli interventi sulle reti tecnologiche

- **Ambito sistemico dei materiali e degli arredi**
si occupa delle scelte tecnologiche e dei materiali con cui realizzare gli spazi di pertinenza esterni: percorsi pedonali, marciapiedi, muri di sostegno, scale, cordunate, etc. Insieme a questi elementi dovranno essere individuati i componenti di arredo: illuminazione, elementi di sosta, recinzioni, segnaletica e quant'altro concorre all'immagine generale dell'intero complesso

Per i seguenti Ambiti Sistemici di Intervento devono essere redatti appositi progetti:

Ambito sistemico del verde

- **Progetto di riassetto delle alberature**

Ambito sistemico della viabilità e dei percorsi pedonali

- **Progetto esecutivo della viabilità e dei percorsi pedonali**

Ambito sistemico delle reti tecnologiche

- **Progetto esecutivo delle reti tecnologiche**

Ambito sistemico dei materiali e degli arredi

- **Progetto esecutivo dei materiali e degli arredi**

Ambiti Unitari di Intervento (AUI)

Gli Ambiti Unitari di Intervento (AUI) individuano porzioni di territorio all'interno dell'area delimitata dal piano, per ciascuno dei quali sono individuati: i singoli lotti, i parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso consentite, le categorie di intervento, la dotazione di standard ed eventuali prescrizioni specifiche.

Tali ambiti individuati cartograficamente nella *tav.8-Tavola normativa* sono:

- **Ambiti Unitari di Intervento A-B-C-D-E-F-G1-G2-G3**

Per ogni Ambito di Intervento Unitario (AUI) deve essere

redatto il progetto Unitario, composto dai seguenti elaborati:

- planivolumetrico dell'ambito in scala 1:500
- planimetria dell'intero ambito con l'evidenziazione delle opere di sistemazione delle pertinenze esterne in scala 1:200
- pianta prospetti e sezioni degli edifici in scala 1:200
- elaborato coerente con il Progetto di riassetto delle alberature
- elaborato coerente con il Progetto definitivo della viabilità
- elaborato coerente con il Progetto definitivo delle reti tecnologiche
- elaborato coerente con il Progetto definitivo dei materiali e degli arredi
- relazione geologica
- relazione illustrativa contenente: la descrizione degli interventi, le specifiche dei materiali usati
- atto unilaterale d'obbligo
- quadro economico

In sede di progetto Unitario sono consentiti modesti aggiustamenti nella sistemazione degli spazi pertinenziali, purchè siano valutati, in sede di approvazione del Progetto Unitario, coerenti con i Progetti degli Ambiti Sistemici di Intervento.

In sede di progetto Unitario, devono essere effettuate le necessarie verifiche e richieste le eventuali deroghe ai sensi del *D.M. 14/01/2008*, Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica. All'interno degli Ambiti Unitari di Intervento A e C vengono individuati dei lotti così come indicati nella *Tav.8 - Tavola Normativa*.

Verde e parcheggi

La classificazione del verde e dei parcheggi all'interno del piano avviene attraverso l'individuazione delle seguenti CATEGORIE QUALITATIVE:

- Verde totalmente permeabile e piantumato (V)
- Verde carrabile parzialmente permeabile (Vc)
- Verde pedonale minimamente permeabile (Vp)
- Parcheggio a raso (Pr)
- Parcheggio multipiano (Pm)

Tali categorie sono riportate all'interno della *Tav.7 – Localizzazione e tipologia del verde e dei parcheggi*.

All'interno della tavola 7 le categorie qualitative possono essere

- specificatamente individuate
 - collocate all'interno delle aree SP Spazi Pubblici attrezzati.
-

I Parcheggi a raso (Pr) dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive delle zone Vc Verde carrabile parzialmente permeabile

Standard di parcheggi e verde

Gli standard di verde e parcheggio sono così classificati in base agli artt. 20 e 21 delle NTA del PRG:

P1 – Parcheggi di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente

P2 – Parcheggi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da cedere gratuitamente

P3 – Parcheggi a servizio esclusivo degli edifici

V1 – Verde di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente

V2 – Verde di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente

V3 – Verde privato di vicinato

Gli standard di parcheggio P3 del comprensorio (escluso l'ambito Unitario di Intervento E che è autonomo), dell'intera APC, di cui agli usi consentiti, sono localizzati all'interno degli Ambiti Unitari di Intervento D, G1, G2 e G3

Gli standard di parcheggio P2 e P1 dell'intera APC di cui agli usi consentiti, sono localizzati all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento G1

Gli standard di verde V2 di cui agli usi consentiti sono localizzati:

- all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento A, B
- all'interno degli Ambiti Unitari di Intervento G1, G2,

Gli standard di verde V3 di cui agli usi consentiti sono localizzati all'interno di ogni singolo Ambito Unitario di Intervento

La localizzazione degli standard (P1, P2, P3), (V2, V1, V3) avviene nella *Tav 8 Tavola normativa*

I soggetti proprietari o aventi causa singoli o riuniti in consorzio cedono gratuitamente all'amministrazione, tutte le aree a standard, classificate come P2 e V2 all'interno della *tav. 8 - Tavola normativa* e i parcheggi P3 relativi all'ambito D

Tutti gli attraversamenti pedonali di uso pubblico (V3, V2 e V1), all'interno degli Ambiti Unitari di Intervento A, B, C, G1, G2 dovranno essere comunque realizzati a cura e spese dei soggetti attuatori contestualmente alla realizzazione dei singoli interventi edilizi.

I manufatti esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio privato esterno all'area progetto prospettante su corso Amendola (n civici 2,4,6) sono disciplinato dalle categorie d'intervento di cui alle lett. A, b,c, d, della L.457/'78

L'area di pertinenza dell'edificio di Corso Amendola n° 2-4-6 individuata nella *tav. 8 – Tavola normativa* è disciplinata dalla Z.T.O. n° 3 art. n°32 e 41 del P.R.G

Art.4 modalità di attuazione

Schema di convenzione

Il Piano di Recupero. è costituito da un UNICO COMPARTO, l'attuazione degli interventi edilizi può essere effettuata con le procedure previste dall'art 32 della legge regionale N° 34 /1992 e successive modificazioni ed aggiornamenti.

Lo schema di CONVENZIONE GENERALE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO contiene tutti gli impegni, le garanzie per la realizzazione delle opere da firmare al momento dell'avvio del processo di attuazione del piano. Alla richiesta del permesso a costruire deve essere allegato un ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

Progetto sistemico

La modalità di attuazione prevede preliminarmente la redazione, a cura dei soggetti proprietari o aventi causa singoli o riuniti in consorzio, dei seguenti Progetti degli Ambiti Sistemici estesi alla APC e approvati dalla Giunta Comunale:

- Progetto di riassetto delle alberature
- Progetto esecutivo della viabilità e dei percorsi pedonali
- Progetto esecutivo delle reti tecnologiche
- Progetto esecutivo dei materiali e degli arredi

I progetti sistemici sono da redigere a cura dei proprietari singoli o riuniti in Consorzio, entro cinque anni dall'approvazione del Piano, trascorsi i quali possono essere predisposti dal Comune; in questo caso i soggetti attuatori dei Singoli Ambiti Unitari dovranno rimborsare le spese sostenute dal comune, da versare contestualmente alla richiesta del permesso a costruire.

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Nel rispetto dei progetti degli ambiti sistemici viene redatto, a cura dei soggetti proprietari o aventi causa singoli o riuniti in consorzio, il Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria approvato dalla Giunta Comunale.

Tale progetto contiene:

- opere di urbanizzazione primaria incluso il progetto di collegamento pedonale con il Parco del Cardeto
- parcheggi pubblici
- le linee tecnologiche

- verde pubblico
- marciapiedi e percorsi pedonali
- opere di urbanizzazione secondaria
- ristrutturazione edifici per servizi pubblici
- spazi pubblici, piazze

Il Progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria deve essere preceduto o contestuale ai Progetti Unitari degli ambiti di intervento D, G1, G2 e G3

Il progetto del collegamento con il Parco del Cardeto, è ricompreso nelle urbanizzazioni

Progetto unitario

Nel rispetto dei progetti degli ambiti sistemici vengono redatti, a cura dei soggetti proprietari o aventi causa singoli o riuniti in consorzio, i Progetti Unitari approvati dalla Giunta Comunale, contenenti la convenzione da sottoscrivere preliminarmente al rilascio del permesso a costruire

In base all'atto unilaterale d'obbligo tali soggetti si impegnano:

- alla cessione delle aree e degli immobili per la realizzazione dei percorsi pedonali e degli standard pubblici di cui alla tav11i,
 - alla realizzazione completa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria descritte e computate nei progetti esecutivi di cui sopra
-

Intervento diretto

L'attuazione dei singoli interventi edilizi avviene con intervento edilizio diretto esteso o all'intero Ambito Unitario o ai singoli lotti, subordinato alla presentazione del relativo Progetto Unitario

L'attuazione degli interventi diretti all'interno degli Ambiti Unitari di Intervento A, B, C, F devono essere contestuali a quelli degli Ambiti Unitari di Interventi G1, G2 e G3 contenenti le quote di Parcheggi privati di uso privato e privati di uso pubblico (P1 e P3).

Fino all'attuazione degli interventi è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologica e a quanto previsto dal parere di compatibilità geomorfologica rilasciato dal VII settore. Assetto del territorio e difesa del suolo della Provincia di Ancona:

1. 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 d'intervento;
 2. Ai fini della stabilità a breve e a 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 in rapporto all'edificato. Inoltre, gli studi propedeutici di settore di cui al D.M. 11.03.1988 e al D.M. 16.01.1996, andranno indirizzati anche alla ricerca delle eventuali cavità ipogee presenti ed alla valutazione della loro interferenza con le trasformazioni di progetto, prevedendo altresì le eventuali opere provvisoriale e/o definitive di presidio.

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato al rispetto delle condizioni espresse nel parere della ASUR. Zona territoriale 7 – Ancona:

- il rispetto dell'allegato "3" della D.C.M. 4/2/77
- relativamente alle modalità costruttive delle linee
- acquedottistiche di progetto
- il rispetto dell'allegato "4" della D.C.M. 4/2/77
- relativamente alle modalità costruttive delle linee
- fognarie di progetto
- 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
- il rispetto dell'art.21 del D.L.vo 152/99 e successive
- modifiche e integrazioni

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato al rispetto delle condizioni espresse nel parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche:

- si comunica che, come emerso sin dai tempi della prima costruzione dell'ospedale, e come già in passato comunicato più volte, l'intera area in oggetto riveste particolare interesse archeologico in quanto compresa in quella della necropoli picena, ellenistica e romana
- -si ritiene che ai fini della tutela archeologica di cui alla Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004), ogni nuovo lavoro di sterro in tutta l'area debba svolgersi con l'assistenza di archeologi, operanti senza oneri di spesa per l'Ufficio scrivente, ma con il medesimo in stretta intesa
- -si ricorda che sotto il corpo aggiunto del padiglione 5 c'è l'accesso alla struttura di una tomba ellenistica conservata, si chiede di fare in modo che, con l'attuazione del Piano di Recupero. Tale accesso venga reso meno disagiata
- si ricorda che nel caso di rinvenimenti archeologici, l'art. 90 del Codice precitato impone l'obbligo di informare subito questa stessa Soprintendenza e, fino a suo intervento, di conservare inalterate le condizioni iniziali del rinvenimento, provvedendo nel contempo alla sicurezza di quanto rinvenuto.

CAPO II

Norme specifiche per gli Ambiti Sistemici di intervento

Art.5 Ambito Sistemico del verde

descrizione

L'Ambito Sistemico del verde si occupa della conservazione e valorizzazione del patrimonio botanico vegetazionale esistente all'interno del perimetro del Piano.

Tale patrimonio è censito nella *Tav.5 - Individuazione delle emergenze botanico-vegetazionali*.

Il mantenimento dell'impianto viario e il recupero dei padiglioni consente la conservazione del maggior numero di essenze esistenti.

modalità di attuazione

Il meccanismo di attuazione del piano prevede:

- la redazione di un "*Progetto di riassetto delle alberature da parte di un tecnico competente (dottore in agronomia o perito agronomo)*" esteso all'intera area del piano, come definito all'art.13 NTA PRG.
- la redazione all'interno del Progetto Unitario di un elaborato coerente con il *Progetto di riassetto delle alberature* che riporti su apposita planimetria il rilievo delle alberature esistenti e le corrispondenti aree di pertinenza e relativa documentazione fotografica. In tale elaborato devono essere indicate:
- le essenze da recuperare e riposizionare o da abbattere e ripiantare già individuate all'interno della *Tav 5 - Individuazione delle emergenze botanico-vegetazionali*.
- eventuali altre essenze che per esigenze di cantiere devono essere spostate.

L'attuazione degli interventi attinenti all'ambito sistemico del verde avviene contestualmente all'attuazione dei singoli Ambiti Unitari di Intervento.

Art.6 Ambito sistemico della viabilità e dei percorsi pedonali

descrizione

L'ambito sistemico della viabilità si occupa degli interventi sulla viabilità carrabile scoperta prevista all'interno del perimetro del Piano di Recupero.

Lo schema della viabilità è rappresentato nella Tav 8 – Tavola normativa, dove sono indicati:

- il disegno della strada,
- la rappresentazione schematica delle dimensioni della sede stradale
- e delle necessarie opere di contenimento.

Il mantenimento dell'impianto generale e il recupero dei padiglioni esistenti, consentono di confermare lo schema della viabilità e la sezione stradale esistente che dovrà essere conservato e valorizzato preservandone il più possibile le caratteristiche storico tipologiche dell'impianto originario.

La sede stradale potrà prevedere modifiche in alcuni punti per consentire un più agevole afflusso di traffico. L'accesso principale al complesso avviene da Piazza Cappelli. E' una strada interna privata, che sarà gravata da servitù pubblica per garantire:

- la percorribilità pedonale a tutta la cittadinanza negli orari di apertura del Parco del Cardato;
- l'accessibilità dei mezzi e maestranze per la manutenzione delle aree pubbliche;

l'accessibilità in qualsiasi momento a gestori delle reti e sottoservizi per interventi di emergenza e manutentivi;

I percorsi pedonali longitudinali e trasversali :

- sono pubblici se ricavati all'interno delle Aree a verde V2 e V1;
- In tutti gli altri casi si tratta di percorsi privati di uso pubblico

Tutti i percorsi devono essere accessibili a tutta la cittadinanza negli orari di apertura del parco.

L'accessibilità pedonale e carrabile nei termini sopraesposti deve essere garantita e soddisfatta con un impegno del soggetto attuatore, sottoscritto con atto pubblico da trascrivere presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Ancona dell'Agenzia del Territorio:tale prescrizione deve essere trascritta nella convenzione.

I percorsi pedonali adiacenti alla strada dovranno essere progettati per forma, costituzione e dimensione, in modo tale da preservare valorizzare e consolidare gli originari rapporti tra edifici e strada.

Il progetto della strada dovrà prestare particolare cura agli elementi costitutivi la sezione stradale trasversale, estesa

alle aree contigue ricadenti all'interno degli ambiti di intervento, allo scopo di conservare, valorizzare, ripristinare i loro caratteri costruttivi, morfologici, costitutivi, dimensionali preesistenti, che costituiscono uno degli elementi di riconoscibilità dell'identità insediativa. Il progetto stradale dovrà essere coordinato con il progetto degli ambiti d'intervento.

modalità di attuazione

Il meccanismo di attuazione prevede:

- la redazione del *Progetto esecutivo della viabilità* esteso all'intera area del piano.
- la redazione all'interno del Progetto Unitario di un elaborato coerente con il *Progetto esecutivo della viabilità*.

L'attuazione degli interventi attinenti all'ambito sistemico della viabilità deve avvenire preferibilmente in una unica soluzione.

il progetto e la realizzazione dei collegamenti tra il Piazzale delle Ginestre e l'area del Pantano, anche esterne al comprensorio dell'APC, sono a carico del Soggetto Attuatore, realizzate a scomputo e cedute gratuitamente alla AC. Tale previsione va trascritta in convenzione che dovrà altresì prevedere che il comune di Ancona renda disponibili allo scopo, le aree di sua proprietà.. Valgono le indicazioni progettuali contenute nella tav.8 che possono essere precisate o aggiornate alla scala dei progetti esecutivi, senza che questo costituisca variante al PdR.

Il progetto sarà comunque redatto secondo le indicazioni e con la supervisione del Servizio riqualificazione urbana

Art.7 Ambito sistemico delle reti tecnologiche

descrizione

L'ambito sistemico delle reti tecnologiche si occupa di tutti gli interventi sulle reti tecnologiche previsti all'interno del perimetro del Piano di Recupero.

Valgono le soluzioni tecniche previste dal progetto approvato in data 30/04/2008 DGC 186. Ogni variazione, purchè compatibile con il piano, non ne costituisce variante. Ogni variazione alle opere di urbanizzazione segue la procedura adottata per l'approvazione del progetto iniziale

modalità di attuazione

Il meccanismo di attuazione prevede:

- La redazione di un *Progetto esecutivo delle reti tecnologiche* esteso all'intera area del piano
- la redazione, all'interno del Progetto Unitario di un elaborato coerente con il *Progetto esecutivo delle reti tecnologiche* che riporti su apposita planimetria il posizionamento e il dimensionamento delle reti.

L'attuazione degli interventi all'interno dell'ambito sistemico delle reti tecnologiche può avvenire contestualmente agli interventi sulla viabilità per quanto riguarda le linee principali e contestualmente all'attuazione degli Ambiti Unitario di Intervento , per quanto attiene gli allacci ai singoli edifici.

In fase di progettazione definitiva della rete fognaria dovrà essere richiesto un *Parere preventivo di accettabilità* a *Gorgovivo Multisevizi spa* sia per gli allacci che per la fognatura pubblica.

In assenza di tale progetto sarà possibile intervenire con la sola manutenzione ordinaria.

Il progetto delle reti dell'acqua e del gas dovrà essere adeguato ove occorra per coordinarsi con il progetto edilizio del parcheggio dell'ambito G3

Art.8 Ambito sistemico dei materiali e dell'arredo

descrizione

L'ambito sistemico dei materiali e degli arredi si occupa delle scelte tecnologiche e dei materiali con cui realizzare gli spazi di pertinenza esterni: percorsi pedonali, marciapiedi, muri di sostegno, scale, cordone, etc.

Insieme a questi elementi dovranno essere individuati i componenti di arredo: illuminazione, elementi di sosta, recinzioni, segnaletica e quant'altro concorre all'immagine complessiva dell'intero complesso

Si intende garantire:

- il carattere di unitarietà della trasformazione che può avvenire anche per stralci funzionali
- un corretto inserimento di tutti i nuovi elementi, che devono necessariamente dialogare con le preesistenze edilizie estremamente caratterizzate dal punto di vista architettonico.

modalità di attuazione

Il meccanismo di attuazione prevede:

- la redazione di un *Progetto definitivo dei materiali e dell'arredo* esteso all'intera area del piano. che dovrà comprendere anche la progettazione dei seguenti elementi:

- ambito D
- ambito G1, relativamente alla piazza pubblica in

corrispondenza della copertura del parcheggio multipiano, individuata all'interno della tav. 8 -Tavola normativa.

- ambito A, B, G2 relativamente allo spazio pubblico V2 individuato all'interno della tav. 8 - Tavola normativa.
- la redazione, all'interno del Progetto Unitario di un elaborato coerente con il *Progetto definitivo dei materiali e dell'arredo*, che riporti in scala adeguata (comunque non inferiore alla scala 1:50) tutti i particolari relativi ai materiali e alle modalità costruttive degli edifici e delle opere di sistemazione delle pertinenze esterne: murature di sostegno, percorsi pedonali, recinzioni, sistema e tipo di illuminazione, elementi di arredo urbano.

L'attuazione degli interventi attinenti all'ambito sistemico dei materiali e degli arredi può avvenire o in una unica soluzione o contestualmente all'attuazione dei singoli Ambiti Unitari di Intervento

CAPO III

Norme specifiche per gli Ambiti Unitari di Intervento

Art.9 Ambito Unitario A

descrizione

L'ambito Unitario A è localizzato nella parte inferiore dell'APC2 a contatto con Piazza Cappelli. Nell'ambito, delimitato dalla Piazza e dal primo tornante della viabilità interna, sono localizzati i padiglioni 1, 2, 3 e relative pertinenze come indicato nella Tav.8 - Tavola normativa.

E' strutturato in due sub ambiti e precisamente:

- subambito A1 costituito dai padiglioni 1 e 2;
- subambito A2 costituito dal padiglione 3;

parametri urbanistici

Superficie Utile max (Su)	(indicativo) 10.236mq
- subambito A1 (lotti A1.1 e A1.2)	(indicativo) 6.555mq.
- subambito A2	3.681 mq.
H max	Hf=Hfe

destinazione d'uso

L'ambito,posto a diretto contatto con il tessuto cittadino è destinato:

- subambito A1 lotti A1.1 e A1.2 a funzioni di tipo sanitario.
- subambito A2 residenza U1/1
- sono inoltre previste le destinazioni d'uso-U4/16 attrezzature per il verde e U4/24 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

categorie di intervento

Le categorie di intervento ammesse all'interno dell'ambito sono:

- Padiglione 1
CPI8 - Ristrutturazione edilizia senza vincoli
- Padiglione 2
CPI3 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata
- Padiglione 3
CPI8 - Ristrutturazione edilizia senza vincoli

individuazione dei lotti

All'interno dell'ambito vengono individuati 3 lotti così come indicati nella Tav8 - Tavola Normativa:

- lotto A1.1
- lotto A1.2
- lotto A2

Relativamente alla realizzazione delle aree di pertinenza

esterna: V, Vc, Vp, localizzate nella Tav. 7 –
Localizzazione delle aree verdi e parcheggi. queste dovranno essere progettate in maniera coerente con il Progetto Unitario seppur realizzabili a stralci all'interno del singolo lotto.

standard urbanistici

Gli standard di parcheggio P1, P2, P3 e di verde V2, V3 di cui agli usi consentiti, sono localizzati sulla base delle prescrizioni di cui all'art. 3 delle presenti NTA.
La localizzazione degli standard avviene nella Tav 8
Tavola normativa

prescrizioni specifiche

- Relativamente all'annesso contrassegnato con il n. 43, le porzioni di padiglione contrassegnate con il n. 1/b*, 2/a* e individuati nella Tav.9 - Demolizioni si applica la seguente categoria di intervento: CPI7 Corpo di fabbrica da demolire
 - La superficie utile corrispondente alla porzione di padiglione 1/b* e 2/a* da demolire deve essere ricollocata all'interno dei lotti A1.1 e A1.2. Il manufatto 1/b* può in parte o totalmente essere ricostruita in loco, a condizione che la soluzione progettuale alla scala edilizia:
 - impieghi forme e materiali contrastanti con il resto dell'edificio tale da evidenziare la sua natura di addizione incongrua con l'impianto originario
 - sia compatibile con le esigenze di garantire agevole e funzionale accesso carrabile e pedonale al comprensorio come previste dal piano. Quest'ultime possono essere perfezionate in sede di progetto esecutivo in modo non sostanziale.
 - I manufatti esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio privato esterno all'area progetto prospettante su corso Amendola (N civici 2,4,6) sono disciplinati dalle categorie d'intervento di cui alle lett. A, b,c, d, della L.457/78L'area di pertinenza dell'edificio di Corso Amendola n° 2-4-6 individuata nella tav. 8 – *Tavola normativa* è disciplinata dalla Z.T.O. n° 3 art. n°32 e 41 del P.R.G
 - Per quanto attiene ai percorsi pedonali privati l'uso pubblico deve essere garantito e soddisfatto con un impegno del soggetto attuatore, sottoscritto con atto pubblico da trascrivere presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Ancona dell'Agenzia del Territorio: tale prescrizione deve essere trascritta nella convenzione.
 - L'accertamento della consistenza edilizia (SUL e V) dei padiglioni 1 e 2 dell'ambito A, saranno accertati in sede di permesso a costruire con perizia giurata,
-

pertanto le quantità riportate in questo articolo sono indicative. In assenza di perizia giurata che certifichi una diversa consistenza, le SUL riportate sono vincolative. E' prescrittivo: $H_{max} = H_e - U_f = U_{fe}$ (utilizzo fondiario).

- In sede di progetto dell'ambito unitario nell'area prospiciente p.za Cappelli destinata a verde V3 potranno essere previsti n. 3 stalli di sosta per ambulanze.
-

Art.10 Ambito Unitario B

descrizione

L'ambito Unitario B è localizzato nella parte centrale dell'APC2. Nell'ambito, delimitato dal primo e dal secondo tornante della viabilità interna, è localizzato il padiglione 5 e relative pertinenze come indicato nella *Tav.8 - Tavola normativa*

parametri urbanistici

Superficie Utile max (Su)	6.405 mq
H max	Hf=Hfe

destinazione d'uso

L'ambito, posto al centro dell'impianto, è destinato a funzioni residenziali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

U1/1 abitazioni

U4/16 attrezzature per il verde

U4/24 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

categorie di intervento

Le categorie di intervento ammesse all'interno dell'ambito sono:

Padiglione 5

CPI3 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata

standard urbanistici

Gli standard di parcheggio P2, P3 e di verde V2 di cui agli usi consentiti, sono localizzati sulla base delle prescrizioni di cui all'art. 3 delle presenti NTA.

La localizzazione degli standard avviene nella *Tav 8 Tavola normativa*

prescrizioni specifiche

- Relativamente agli annessi contrassegnati con il n. 23, 24, 31-32, 33, 34*, 42, 44 nella tav.9 - Demolizioni, si applica la seguente categoria di intervento: CPI7 Corpo di fabbrica da demolire
- Relativamente all'annesso n.34* tav9 Demolizioni Cabina ENEL viene prevista la demolizione senza recupero della volumetria.
- la superficie non realizzata relativa a questo ambito, così come certificato negli atti abilitativi, può essere impiegata nell'ambito C nei limiti previsti dall'art.11 delle NTA;
- La disciplina di trasformazione /conservazione dei percorsi sotterranei demaniali, sarà definita in sede di

permesso di costruire degli ambiti interessati, anche in virtù dei pareri acquisiti dagli enti preposti (Soprintendenza, Servizio igiene...)

- Per quanto attiene ai percorsi pedonali privati l'uso pubblico deve essere garantito e soddisfatto con un impegno del soggetto attuatore, sottoscritto con atto pubblico da trascrivere presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Ancona dell'Agenzia del Territorio: tale prescrizione deve essere trascritta nella convenzione.
 - I progetti edilizi dovranno adottare soluzioni (tecniche, funzionali..) atte a preservare la proprietà e l'accessibilità alla proprietà del Demanio, per quanto attiene al ex rifugio antiaereo.
-

Art.11 Ambito Unitario C

descrizione

L'ambito Unitario C è localizzato nella parte centrale dell'APC2. Nell'ambito, delimitato dal secondo e dal terzo tornante della viabilità interna, sono localizzati i padiglioni 6, 7, 8, e relative pertinenze come indicato nella Tav.8 - Tavola normativa

parametri urbanistici

Superficie Utile max (Su)	6.259 mq
H max	Hf=Hfe

destinazione d'uso

L'ambito, posto al centro dell'impianto, è destinato a funzioni residenziali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

U1/1 abitazioni

U4/16 attrezzature per il verde

U4/24 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

categorie di intervento

Le categorie di intervento ammesse all'interno dell'ambito sono:

Padiglioni 6, 7, 8

CPI3 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata

Individuazione dei lotti

All'interno dell'ambito vengono individuati 3 lotti così come indicati nella Tav.8 - Tavola Normativa:

- lotto C1

- lotto C2

- lotto C3

Relativamente alla realizzazione delle aree di pertinenza esterna: V, Vc, Vp, localizzate nella Tav. 7 - Localizzazione delle aree verdi e parcheggi. queste dovranno essere progettate in maniera coerente con il Progetto Unitario seppur realizzabili a stralci all'interno del singolo lotto.

standard urbanistici

Gli standard di parcheggio P2, P3 e di verde V2 di cui agli usi consentiti, sono localizzati sulla base delle prescrizioni di cui all'art. 3 delle presenti NTA.

La localizzazione degli standard avviene nella Tav.8 Tavola normativa

prescrizioni specifiche

- Relativamente agli annessi contrassegnati con il n. 36, 37, 41 nella *tav.9 - Demolizioni*, si applica la seguente categoria di intervento:

CPI7 Corpo di fabbrica da demolire

- Per quanto attiene ai percorsi pedonali privati l'uso pubblico deve essere garantito e soddisfatto con un impegno del soggetto attuatore, sottoscritto con atto pubblico da trascrivere presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Ancona dell'Agenzia del Territorio:tale prescrizione deve essere trascritta nella convenzione.
- È consentita la realizzazione di un piccolo manufatto da adibire a guardiola per una SUL max di 25 mq, recuperando la superficie prevista e non realizzata nell'ambito "B" o "E". Allo scopo fa testo l'atto abilitativo, e sue varianti, relativo all'Ambito B

Art.12 Ambito Unitario D

descrizione

L'ambito Unitario D è localizzato nella parte centrale dell'APC2. Nell'ambito, delimitato dal secondo e dal terzo tornante della viabilità interna, sono localizzati i padiglioni 10, 11 e relative pertinenze come indicato nella Tav.8 – Tavola normativa. I soggetti proprietari o aventi causa singoli o riuniti in consorzio cedono all'amministrazione e realizzano le opere nei padiglioni 10 e 11 e nella relativa area di pertinenza coincidente con l'Ambito Unitario di Intervento D, come quota di realizzazione degli standard pubblici previsti dal piano.

parametri urbanistici

Superficie Utile max (Su)	(indicativo) 960mq
H max	Hf=Hfe

destinazione d'uso

L'ambito, posto al centro dell'impianto, è destinato a funzioni di servizio pubblico. (u4/12)
 Parcheggio interrato e a raso U4/25 (parte del parcheggio G1)

categorie di intervento

Le categorie di intervento ammesse all'interno dell'ambito sono:
 Padiglione 10
 CPI8 - Ristrutturazione edilizia senza vincoli
 Padiglione 11
 CPI3 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata

standard urbanistici

All'interno dell'ambito deve essere localizzata una quota di parcheggio P3 a raso afferenti alle superfici dei padiglioni 10 e 11 destinati ad attrezzature pubbliche, per 50mq, .
 Le quote di parcheggio P1 e la restante quota P3 afferenti ai padiglioni 10 e 11 sono ricavate all'interno dell'ambito G1.

prescrizioni specifiche

- Relativamente all'annesso contrassegnato con il n. 28, 29 nella tav.9 - Demolizioni, si applica la seguente categoria di intervento: CPI7 Corpo di fabbrica da demolire
- Il corpo di fabbrica 10/a e 11/a nella tav. 9, sono soggetti a demolizione con recupero della superficie utile all'interno-nella Piazza di copertura dell'ambito G1

- Il progetto edilizio dovrà coordinarsi con il progetto delle reti dell'acqua e del gas con le quali interferisce: tale condizione subordina il rilascio del permesso a costruire
- L'accertamento della consistenza edilizia (SUL e V) di quest'ambito, sarà accertata in sede di permesso a costruire con perizia giurata, pertanto le quantità riportate in questo articolo sono indicative. In assenza di perizia giurata che certifichi una diversa consistenza, le SUL riportate sono vincolative. E' prescrittivo: $H_{max} = H_e - U_f = U_{fe}$ (utilizzazione fondiaria).
- In sede di progetto dell'ambito unitario si prescrive che le sistemazioni a terra risolvano adeguatamente i collegamenti diretti da via Montenero, senza attraversare il lastrico solare in ambito G3.

Art.13 Ambito Unitario E

descrizione

L'ambito Unitario E è localizzato nella parte superiore dell'APC2. Nell'ambito, delimitato dal terzo tornante della viabilità interna e dal confine dell'APC con il Parco del Cardeto, viene localizzata la volumetria resa disponibile dalle demolizioni, come indicato nella *Tav.8 - Tavola normativa* e *tav.9 – Demolizioni*

parametri urbanistici

Superficie Utile max (Su)	5.934 mq
H max	Hf=10m
Area di trasformazione (Sf)	4.000 mq
Sf =S Ambito	5.154 mq

destinazione d'uso

L'ambito, posto al centro dell'impianto, è destinato a funzioni residenziali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

U1/1 abitazioni

U4/16 attrezzature per il verde

U4/24 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

categorie di intervento

Le categorie di intervento ammesse all'interno dell'ambito sono:

CPI9 Demolizione e ricostruzione

standard urbanistici

Gli standard di parcheggio P2 e di verde V2 di cui agli usi consentiti, sono localizzati sulla base delle prescrizioni di cui all'art. 3 delle presenti NTA.

Gli standard di parcheggio P3 di cui agli usi consentiti, sono localizzati obbligatoriamente all'interno dell'area di trasformazione del presente Ambito Unitario di Intervento E. La localizzazione degli standard avviene nella *Tav 8 Tavola normativa*

prescrizioni specifiche

- Almeno il 20% della superficie dell'Ambito Unitario deve essere destinata a verde totalmente permeabile di cui all'art.3 delle presenti NTA

- Relativamente alle porzioni di padiglioni contrassegnati con il n. 14, 15, 16 e agli annessi contrassegnati con il n. 25, 30a, 30b, 45 nella *tav.9 - demolizioni*, si applica la seguente categoria di intervento: CPI7 Corpo di fabbrica da demolire

- All'interno della tav 8 tavola normativa, viene fissato l'allineamento prescrittivo sul lato della strada, dove preferibilmente deve essere ricreato un fronte con sviluppo longitudinale che si integri con il sistema di tutti gli altri padiglioni, mentre sul lato verso il parco del Cardeto devono essere studiate soluzioni formali più articolate che consentano una integrazione con il verde retrostante. Riguardo all'uso dei materiali deve essere presa in considerazione la realizzazione di un fronte su strada con materiali che appartengono al repertorio esistente, mentre sul fronte verso il parco si possono utilizzare materiali e sistemi di aperture differenziate nel rispetto anche dei principi di bioarchitettura. Vengono poi definite delle direttrici perpendicolari all'area lungo le quali deve essere consentita la vista del parco retrostante.
-

Art.14 Ambito Unitario F

descrizione

L'ambito Unitario F è localizzato nella parte superiore dell'APC2. Nell'ambito, delimitato dal terzo tornante della viabilità interna e dal confine dell'APC con il Parco del Cardeto, sono localizzati i padiglioni 12 e 13 e relative pertinenze come indicato nella *Tav.8 - Tavola normativa*

parametri urbanistici

Superficie Utile max (Su)	4.372 mq
H max	Hf=Hfe

destinazione d'uso

L'ambito, posto al margine superiore dell'impianto, è destinato a funzioni residenziali

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

U1/1 residenze

U4/16 attrezzature per il verde

U4/24 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

categorie di intervento

Le categorie di intervento ammesse all'interno dell'ambito sono:

Padiglioni 12, 13

CPI3 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata

standard urbanistici

Gli standard di parcheggio, P3 e di verde, V3 di cui agli usi consentiti, sono localizzati sulla base delle prescrizioni di cui all'art. 3 delle presenti NTA.

La localizzazione degli standard avviene nella *Tav 8 Tavola normativa*

prescrizioni specifiche

– Eventuali porzioni di fabbricato dichiaratamente aggiunti al corpo di fabbrica originario, possono essere demoliti e ricostruiti per esigenze di servizio, previa consegna di apposita documentazione al momento della domanda di concessione edilizia.

Art.15 Ambiti Unitari G1 - G2 - G3

descrizione

L'ambito Unitario G1 è localizzato nella parte centrale dell'APC2. Nell'ambito, delimitato dal primo e dal secondo tornante della viabilità interna, viene localizzato un parcheggio multipiano e piazza pubblica come indicato nella Tav.8 - Tavola normativa

L'ambito Unitario G2 è localizzato nella parte superiore dell'APC2. Nell'ambito, delimitato dal terzo tornante della viabilità interna e dal confine dell'APC con il Parco del Cardeto, viene localizzato un parcheggio interrato multipiano e un sistema a verde pubblico che ospita lo snodo di un sistema di percorsi pedonali pubblici

parametri urbanistici

*Superficie Utile max (Su) 53mq

All'interno dell'Ambito Unitario di Intervento G1 viene previsto un parcheggio multipiano interrato che dovrà soddisfare: il raggiungimento delle quote di parcheggio P2 e P1 di tutti gli Ambiti Unitari di Intervento e la dotazione di standard P3 di cui agli usi consentiti dell'intera APC2, escluso l'ambito E che è autonomo, insieme al parcheggio dell'ambito G2, e al parcheggio sito nell'ambito G3, I parcheggi pubblici P1 e P2 insieme ai P3, necessari a soddisfare gli standard dell'ambito D, dovranno essere ubicati alla quota più bassa e avere ingresso ed uscita direttamente da via Montenero.
Nell'ambito unitario G3 è previsto un parcheggio interrato per ospitare parcheggi di tipo P3.

destinazione d'uso

Gli ambiti Unitari di Intervento G1, G2 e G3 sono destinati a funzioni di parcheggio.

Nell'Ambito Unitario di Intervento G1 viene prevista la sistemazione a piazza pubblica nella parte superficiale del parcheggio multipiano: può essere realizzata una superficie non superiore a mq. 53 da dedicarsi all'uso U4/12 o alle attività complementari di cui all'uso U4/25; nell'Ambito Unitario G2 viene previsto uno spazio pubblico posto a diretto contatto con il parcheggio a raso (V1). Nel livello superficiale del parcheggio multipiano è previsto uno spazio necessario per realizzare i percorsi pedonali di raccordo tra l'area del Pantano e l'ingresso al parco del Cardeto da via delle Ginestre e dovrà essere garantita l'accessibilità carrabile per le opere di manutenzione e

cura del verde.

L'ambito unitario G3 è sottoposto a servitù di passaggio per l'attraversamento pedonale

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

U4/16 attrezzature per il verde

U4/24 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U4/25 parcheggi attrezzati

U4/12 limitatamente alle attrezzature di interesse civile solo in G1

All'interno del parcheggio attrezzato G1 è ammessa la presenza di attività complementari connesse all'utenza automobilistica quali:

- assistenza all'auto (Su max. mq. 100)

Sono ammesse in superficie opere di arredo urbano quali edicole e tettoie di protezione.

standard urbanistici

Caratteri dei parcheggi:

- il parcheggio G1 è costituito da n. 3 piani interrati per un totale di circa 219 posti auto

- il parcheggio G2 è costituito da n. 3 piani interrati e un piano a raso per un totale di circa 112 posti auto
- il parcheggio G3 è costituito da un piano interrato per un totale di circa 27 posti auto.

I parcheggi multipiano all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento G1 e G2 assieme al parcheggi in ambito G3, devono soddisfare il raggiungimento delle quote di parcheggio P3 di cui agli usi consentiti, di tutti gli altri ambiti di intervento, escluso l'ambito E che è autonomo. La loro localizzazione avviene all'interno della Tav 8 - Tavola Normativa,

Il parcheggio multipiano all'interno dell'Ambito Unitario d'intervento G1 dovrà soddisfare il raggiungimento delle quote di parcheggio P1 e P2, di cui agli usi consentiti, di tutti gli altri Ambiti Unitari di Intervento

Gli standard: V1 e V2 verde pubblico compresi lo spazio pubblico all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento G2 e la sistemazione dello spazio pubblico sopra la copertura del parcheggio multipiano all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento G1, sono localizzati nella *Tav.8 Tavola normativa* e dovranno essere comunque realizzati a cura e spese dei soggetti attuatori.

prescrizioni specifiche

- Relativamente al padiglione contrassegnato con il n.4 e all'annesso contrassegnato con il n. 20 nella *tav.9 –Demolizioni*, si applica la seguente categoria di intervento: CPI7 Corpo di fabbrica da demolire
- Relativamente agli annessi contrassegnati con il n. 16, 17, 18, 26, 27, 39 e alle porzioni di padiglioni contrassegnate con il n. 14, 15 nella *tav.9 – Demolizioni*, si applica la seguente categoria di intervento: CPI7 Corpo di fabbrica da demolire
- il progetto e la realizzazione dei collegamenti tra il Piazzale delle Ginestre e l'area del Pantano, anche esterne al comprensorio dell'APC, sono a carico del Soggetto Attuatore, realizzate a scomputo e cedute gratuitamente alla AC. Tale previsione va trascritta in convenzione. Valgono le indicazioni progettuali contenute nella *tav.8* che possono essere precisate o aggiornate senza che questo costituisca variante al PdR, con semplice comunicazione scritta della AC. Il progetto sarà comunque redatto secondo le indicazioni e con la supervisione del Servizio riqualificazione urbana dell'AC
- la quota minima dei parcheggi P3 relativi all'ambito A per l'uso previsto dal piano per soddisfare lo standard edilizio, deve essere individuata catastalmente a conclusione dell'intervento in ambito G1. Qualora il soggetto titolare degli interventi in ambito A (lotti A1.1 e A1.2), non abbia contribuito direttamente alla realizzazione dei parcheggi P1 e P3 di competenza, questi saranno ceduti dal soggetto realizzatore al titolare delle trasformazioni dell'ambito A (lotti A1.1 e A1.2) al prezzo previsto da convenzione.
- Negli ambiti G1, G2, G3, deve essere realizzata una quota di parcheggi per disabili pari a due ogni 50 posti auto, conformi alla legge 13/1990 e decreti collegati;
- Il progetto dell'ambito G2 deve prevedere la soluzione tecnica per consentire l'accensione di una servitù di passaggio a favore dell'A.C., per permettere l'accesso all'area del Pantano per interventi manutentivi
- L'accessibilità nei termini sopraesposti deve essere garantita e soddisfatta con un impegno del soggetto attuatore, sottoscritto con atto pubblico da trascrivere presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Ancona dell'Agenzia del Territorio: tale prescrizione deve essere trascritta nella convenzione.
- I parcheggi P2 sono ceduti gratuitamente al Comune.
- relativamente agli standard costituiti dai parcheggi

- P1, afferenti le volumetrie dei padiglioni 1 e 2, attualmente di proprietà della Azienda Sanitaria Unica Regionale, verrà redatto, prima del rilascio dei previsti Permessi a Costruire, un successivo atto, finalizzato a regolare i rapporti fra gli enti interessati (ASUR e Comune di Ancona)”;
- Il lastrico solare dell'ambito G3 sarà sottoposto a servitù di passaggio per l'attraversamento pedonale in modo tale che sia garantito il collegamento diretto tra l'ingresso da via Montenero, la strada di distribuzione interna al comprensorio e l'ambito D

Art.16 Norma comune a tutti gli ambiti unitari

descrizione

Il progetto degli ambiti unitari dovranno prestare particolare cura agli elementi costitutivi in rapporti trasversali con la strada,, allo scopo di conservare, valorizzare, ripristinare i loro caratteri corruttivi, morfologici, costitutivi, dimensionali preesistenti, che costituiscono uno degli elementi di riconoscibilità dell'identità insediativa. Il progetto stradale dovrà essere coordinato con il progetto degli ambiti

Le varianti alle opere di urbanizzazione utilizzeranno soluzioni tecnico costruttive e dettagli già impiegati nei progetti di OO.UU approvati con DG 186 del 30/04/2008 se le presenti NTA non contengono specifiche diverse, alle quali uniformarsi prioritariamente, o risultassero carenti.

Art.17 _Disposizioni generali

descrizione

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.
3. È fatto obbligo ai soggetti attuatori delle incombenze previste dalle L.R. 7/85 e L.R.8/87 e s.m.i. in materia di salvaguardia della flora marchigiana.
4. È fatto obbligo ai soggetti attuatori di attuare gli eventuali interventi necessari AM3 di cui all'art.13 delle n.t.a. del PRG.
5. tutti gli interventi devono essere realizzati secondo i principi del risparmio energetico,urbanizzazioni innovative, architetture ecocompatibili e in conformità all'art 13/ter delle NTA del PRG e alla LR 14/2008 comunque in conformità ai pareri già espressi dalle competenti Soprintendenze.
6. I pareri acquisiti:
 - parere favorevole con condizioni espresso in data 22-6-2004 delib. n. 255 dal Settore VII assetto del territorio ed Ambiente della Provincia di Ancona ai sensi dell' art. 13 L. 64/74.
 - parere favorevole con condizioni espresso in data 9.06.2004 prot. 33689 dall' Azienda Sanitaria Unica Regionale Z.T. N° 7
 - parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche in data 11.01.2005 con prot.n. 1680, è pervenuto;
 - parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche in data 21/09/2011 con prot.n. 15488 e pervenuto in data 28/09/2011 prot. 86296;
 - Conferenza dei Servizi Tecnici Comunali del 21/01/2009 riguardo gli aspetti urbanistici , edilizi, viabilità –traffico , verde ;
 - Conferenza dei Servizi del 27/01/2009 con l'Azienda Multiservizi Spa e Ancona Ambiente Spa ;
 - parere del Settore Tecnologico del 06/02/2009 prot 11839/VI.5.1 ;
 - Parere favorevole con prescrizioni del Settore VII Assetto del Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di Ancona ai sensi dell'art.13 della L.64/74 espresso con nota del 15/01/2009 prot. 2514, richiesto in data 23/12/2008 prot. n. 117312 e pervenuto il 20/01/2009 (prot. n. 6847 del 23/01/2009);
 - Parere favorevole con condizioni dell'ASUR n°7 – Ancona (prot. n° 2596 del 14/01/2009), richiesto in data 23/12/2008 prot. n. 117314 e pervenuto il 19/01/2009 (prot. n.5374 del 20/01/2009);
 - parere legale dell'Avvocato Gianni Fraticelli in particolare riferiti alle problematiche eventualmente connesse con

il cambio di destinazione d'uso dei Padiglioni 3-12-13 di cui alla nota 10/11/2010.

- Nota del Dipartimento III – Governo del Territorio Servizio I – Urbanistica U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici della Provincia di Ancona ai sensi dell'art.13 della L.64/74, del 25/08/11 prot. 98105, richiesto in data 10/08/11 prot. n. 73019 e pervenuto il 26/08/11 (prot. n. 75912 del 26/08/11)che conferma il parere espresso con determina n.253 del 16/11/10;
- Nota dell'ASUR – Ancona (prot. n° 55779 del 23/08/2011), richiesto in data 10/08/11 prot. n. 73018 e pervenuto il 26/08/11 (prot. n. 75845 del 26/08/11) di conferma del parere espresso in data 14/01/2009 prot.n.2596;

Art.18 Disposizioni particolari

descrizione

1. È fatto obbligo di attuare gli interventi necessari di bonifica e regimentazione delle acque meteoriche al fine di evitare movimenti gravitativi.
2. È fatto obbligo di rispettare le prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche del Dott. Geol. Stefano Cardellini del maggio 2004, dicembre 2008, novembre 2010 costituente parte integrante e sostanziale del PdR vigente). Tali prescrizioni assumono carattere vincolante ai fini del rilascio dei singoli permessi di costruire.
3. Le prescrizioni contenute nel parere ex art.13 L.64/74 di cui al DGP 22/6/04 delibera n.255, e della alla determina, del dirigente del III dipartimento – Governo del Territorio Servizio I – Urbanistica, n. 253 del 16/11/2010 disponibili agli atti d'ufficio, sono cogenti ai fini dell'edificazione dell'area e si intendono qui integralmente trascritte
4. è fatto obbligo rispettare le seguenti prescrizioni per gli ambiti D e G2:
 - Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ ed analisi di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte.
 - Realizzare drenaggi superficiali a tergo di eventuali opere di contenimento per impedire eventuali ristagni d'acqua che potrebbero compromettere le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni.
 - Realizzare prima degli sbancamenti opere di contenimento in c.a. per impedire eventuali movimenti della copertura colluviale o decompressioni del materiale del substrato fratturato ed alterato.
 - Realizzare impermeabilizzazioni.
 - Si sottolinea da ultimo che la litologia estremamente comperente prevederà la necessità di utilizzare tecniche di scavo dinamiche (es: "martellone" o "ripper") per superare le difficoltà di escavazione, ciò potrebbe causare vibrazioni e disagi dovuti al rumore per gli abitanti degli edifici (eventuali lesioni alle murature); dovranno pertanto essere adottate opportune precauzioni.

- Si consiglia di eseguire studi geologico-geotecnici preventivi agli sbancamenti in modo da verificare che gli stessi non abbattano la falda tanto da interessare gli edifici limitrofi e destabilizzare le fondazioni degli stessi con il ritiro volumetrico della componente argillosa e conseguente lesione degli stessi.
5. Preventivamente alla attuazione degli interventi, ricorre l'obbligo di rispettare le prescrizioni e/o le condizioni e gli accorgimenti o provvedimenti contenuti nei pareri della ASUR Marche 7 – Dipartimento di Prevenzione Igiene e Sanità Pubblica, disponibile agli atti d'ufficio, che si intendono integralmente trascritti. di cui al parere favorevole con condizioni espresso in data 9.06.2004 prot. 33689, del parere favorevole con condizioni prot. n° 2596 del 14.01.2009 confermato con nota del 23/08/2011 prot. n° 55779, richiesto in data 10/08/11 prot. n. 73018 e pervenuto il 26/08/11 (prot. n. 75845 del 26/08/11).
 6. E' fatto obbligo di rispettare quanto contenuto nel parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche espresso in data 21/09/2011 prot.n. 15488 e pervenuto in data 28/09/2011 prot. 86296;
 7. Preventivamente alla attuazione degli interventi, ricorre l'obbligo di accertare le prescrizioni eventualmente contenute nei pareri, disponibili agli atti d'ufficio, rilasciati da:
 - Multiservizi s.p.a. per le reti fognaria-acqua-gas.
 - Anconambiente s.p.a. per la pubblica illuminazione.
 - Altri Enti Settori e Servizi
 8. È fatto obbligo a sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico V2 e V1 e a sostenere tutte le cure colturali per almeno 3 (tre) anni a partire dall'atto di presa in consegna dell'opera, inserendo in tali interventi il taglio dell'erba, il controllo della vegetazione infestante, il risarcimento delle fallanze, le irrigazioni di soccorso, le potature e quant'altro necessario per assicurare un verde perfettamente attecchito e rigoglioso.
 9. è fatto obbligo nell'ambito G2 di predisporre preventive indagini e prospezioni non distruttive del sottosuolo, allo scopo di valutare preesistenze archeologiche-monumentali
-