



TAV. **1.2**  
 SERIE 1. ANALISI STATO ATTUALE  
 Planimetria P.R.G. stralcio N.T.A.  
 Scala 1:2000  
 Data: Gennaio 2003  
 Agg.

COMMITTENTE  
**CONSORZIO ZONA PALOMBARE**

il presidente ing. G. Cagnoni

coordinatore

GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
 arch. Vittorio Salmoni  
 prof. arch. Pippo Ciorra  
 ing. Paolo Beer  
 arch. Claudio Centanni

dott. Alberto Virgili  
 avv. Valeria Mancinelli  
 ing. Andrea Lombardi  
 ing. Atanasio Mogetta  
 arch. Giovambattista Padalino

analisi economiche  
 aspetti giuridico amministrativi  
 infrastrutture - analisi strutturale  
 rilievo - analisi - elaborazioni grafiche  
 rilievo - analisi - elaborazioni grafiche

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI ANCONA

il Sindaco  
 Assessore all'Urbanistica  
 Direttore area Urbanistica ed Ambiente  
 Ufficio pianificazione attuativa

Fabio Sturani  
 dott. Gianni Giaccaglia  
 ing. Sauro Moglie  
 arch. Marcello Gidoni

file	prot.	Adozione	Approv. def.
			del CC n. .... del .....

l e g e n d a

Limiti amministrativi:

Perimetro della zona a tessuto omogeneo ZTO 20 (art.57 N.T.A.)

Perimetro APC14bis (art. 71 N.T.A.)

Edificio esistente

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE: (art. 71 N.T.A.)

Prevalentemente residenziali del centro urbano

Prevalentemente terziarie e direzionali

Prevalentemente per servizi di quartiere

Prevalentemente per servizi urbani

Prevalentemente artigianali ed industriali

CATEGORIE PRINCIPALI D'INTERVENTO DELLE AREE SCOPERTE (art.35 N.T.A.)

Aree a verde privato da mantenere o costituire CPA1

Area a verde di interesse naturalistico CPA2



- APC 14 - Vie dell'Industria/Barlatti (ZTO 20)
- APC 15 - Vie dell'Industria/dell'Artigianato Sud (ZTO 20)
- APC 16 - Vie dell'Industria/dell'Artigianato Nord (ZTO 20)
- APC 17 - Vie dell'Artigianato/del Commercio (ZTO 20)
- APC 18 - Via del Commercio (ZTO 20)
- APC 19 - Via dell'Industria (ZTO 20)

Stralciato (Deliberazione n. 209 del 17/03/1997)

**APC 14 BIS (EX APC 14, APC 15, APC 16, APC 17, APC 18, APC 19)**  
 Riguarda la trasformazione complessiva dell'area delle Palombari, attualmente occupate prevalentemente da insediamenti commerciali (grande distribuzione) e da trasferire gradualmente nella ZTO 21A (PIP), in nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. I tempi di tale trasformazione dovranno comunque tenere conto delle esigenze necessità economiche delle aziende insediate.

**Usi previsti:** U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U4/25, U5/1  
**\*U4/11 -** limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.  
**Usi regolati:** U1/1, U5/1 = min. 55% Su  
 Relativamente agli usi U4/1, U4/2, sono limitati alla quota complessiva di vendita Sv massima di 6000 mq comprese le Sv esistenti confermate dal Piano Urbanistico Preventivo; il piano urbanistico preventivo dovrà, tra l'altro, disciplinare le quote commerciali all'interno dei singoli comparti edificatori; ogni singolo comparto edificatorio non può prevedere una superficie di vendita Sv maggiore di 1000 mq; all'interno dell'area progetto, l'uso relativo al settore alimentare è limitato alla superficie di vendita Sv massima di 340

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo esteso all'intero ambito dell'APC (intervento consigliato: Piano di Recupero);

**Parametri urbanistici ed edilizi:** Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 14,200 mq/ha Altezza massima H = da stabilire in fase di strumento attuativo con soluzioni planivolumetriche

**Prescrizioni specifiche:** Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del PRG, salvo quanto stabilito nel successivo comma. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, e per i soli interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: U4/3, U4/7, U4/11 (escluse attività incompatibili con residenza), U4/17, U4/23, U4/25. Gli interventi previsti dal presente comma sono vincolati dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale ogni singolo soggetto attuatore avente titolo si impegna a non richiedere un maggior onere ai futuri attuatori dei comparti, derivanti dagli interventi consentiti nella fase transitoria. Le regole dell'attuazione: Ferma restando la quota complessiva di Superficie Utile prevista all'interno dell'area progetto, il Piano urbanistico preventivo dovrà individuare i Comparti Edificatori e le quote edificatorie spettanti ad ogni singolo Comparto. Ad ogni avente titolo, proprietario di immobili all'interno dell'area progetto, spetterà una quota massima di Superficie utile che dovrà essere calcolata con le seguenti modalità:  $Su_{1e} = (90\% \text{ di } SU) \times PSUn1 + (10\% \text{ di } SU) \times PSFn1$ . Il piano urbanistico preventivo deve rispettare, di norma, la ripartizione all'interno dei comparti delle percentuali degli usi regolati previsti nell'area progetto. Sono comunque consentiti, con l'accordo dei soggetti attuatori aventi titolo, il trasferimento di quote degli usi regolati da un comparto all'altro per favorire l'attuazione degli interventi.

Per questa area progetto sono definiti i seguenti parametri urbanistici: SuEt = Superficie utile esistente all'interno dell'area progetto; SuEn1 = Superficie utile esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo;  $SuEt = SuEn1 + SuEn2 + SuEn3 + \dots$ ; SFEn1 = Superficie fondiaria esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo; St = Superficie Teritoriale dell'area progetto;  $St = SFEn1 + SFEn2 + SFEn3 + \dots$ ; PSUn1 = SUEn1/SUET = percentuale relativa alla superficie utile esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo sul totale di superficie utile esistente; PSFn1 = SFEn1/St = percentuale relativa alla superficie fondiaria esistente di ogni singolo soggetto attuatore avente titolo sulla superficie territoriale dell'area progetto; Su = Superficie totale prevista all'interno dell'area progetto; Ut = Indice di utilizzazione territoriale  $Su = St \times Ut$ ; Sun1 = Superficie utile spettante ad ogni singolo soggetto attuatore avente titolo.

Gli standard urbanistici e la loro monetizzazione: Gli standard minimi previsti, sono di 21 mq/abitante, la capacità insediativa relativa alla residenza è calcolata ai sensi dell'art.18 comma 4 della L.R. n. 34/92; Gli standard relativi ai singoli usi, definiti dall'art.6 delle N.T.A., in aggiunta a quelli previsti dal precedente comma 4.1, dovranno essere indicati dal Piano Attuativo e reperiti all'interno dei singoli comparti. Compete al Piano Attuativo l'individuazione, preferibilmente all'interno dei singoli comparti, degli standard di parcheggi per la residenza che non dovranno comunque essere inferiori a 2,5 mq/abitante; Sono esclusi dal conteggio degli standard per i parcheggi, di cui al precedente comma 4.3, gli spazi di sosta lungo le strade principali; Le aree relative agli standard di cui al precedente comma 4.1, esclusa la quota di parcheggi di cui al precedente comma 4.3, sottratte le quote previste all'interno della APC, possono essere monetizzate ed acquisite dall'Amministrazione Comunale; Compete al Piano Attuativo l'individuazione delle aree, esterne all'Area Progetto ma interne al perimetro della ZTO 20, da acquisire per in rispetto degli standard; La valutazione dei costi delle aree da acquisire mediante monetizzazione delle stesse dovrà avvenire ai sensi della L. 359/92 art.5 BIS o eventuali successive modifiche; Il Piano Attuativo dovrà contenere uno schema di convenzione con la quale dovranno essere definiti sia le modalità sia i tempi di versamento delle aree da monetizzare; Il versamento delle quote relative alle aree monetizzate dovrà comunque avvenire dopo l'approvazione dei Piani di Comparto e prima del rilascio della Concessione Edilizia; Il Comune dovrà prevedere un Piano di acquisizione delle aree sulla base dei proventi derivanti dalla monetizzazione; E' obbligatorio un piano attuativo unitario comprendente la APC 14 bis e la limitata zona per servizi di quartiere (PR e V). Gli indici ed i parametri urbanistici individuati dovranno essere riferiti alla sola APC 14 bis. Le aree destinate a verde pubblico (V1) ed a parcheggi pubblici (P1) (standards) dovranno essere reperite ed individuate all'interno del perimetro della APC 14 bis. Il Piano Urbanistico Preventivo, data la presenza di aree sottoposte a vincolo paesistico di cui alla 1497/39, ai sensi della L.431/85 adiacenti alla APC 14 bis, dovrà tener conto della connessione visiva (visuali dirette) e connettiva (percorsi pedonali e ciclabili).