

**Comune di Ancona**

**Assessorato Urbanistica - Edilizia Pubblica e Privata Coordinamento Politiche Territoriali -  
Pianificazione Strategica – Condono**

**Area Territorio e Ambiente**

**Settore Pianificazione Urbanistica Generale e Settore Gestione Edilizia**

## **VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE**

### **ALLEGATO 1<sup>o</sup> – COPIA OSSERVAZIONI**

data: Ottobre 2013



**OSSERVAZIONI  
PERVENUTE  
NEI TERMINI**



Settore Segreteria Generale,  
Assistenza agli Organi e Affari Istituzionali,  
Bandi e gare e Contratti  
U.O. Protocollo Generale

Ancona, 21.05.2013

Prot. n. 67260

→ Al Dirigente Settore  
Pianificazione Urbanistica Generale

e p. c. Alla Segreteria Consiglio

**SEDE**

Oggetto: **VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG  
VIGENTE - ADOZIONE (Delib. n. 18 del 7/2/2013)**

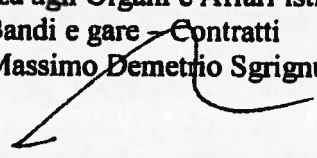
Scadenza: ore 13 del 20 Maggio 2013.

Si attesta che alla scadenza dell'avviso in oggetto risultano pervenute  
le seguenti osservazioni:

- |   |                |
|---|----------------|
| • 1 - AIG Assoc. Alberghi per la Gioventù | prot. n. 25689 |
| • 2 - Montanari Walter                    | prot. n. 31893 |
| • 3 - Carbonari Giancarlo                 | prot. n. 36345 |
| • 4 - Lanari Emilia                       | prot. n. 37375 |
| • 5 - CLH spa - Milano                    | prot. n. 40913 |
| • 6 - Bellagamba Roberto + altri          | prot. n. 41715 |
| • 7 - Gambelli Ivo                        | prot. n. 43474 |
| • 8 - AIG Assoc. Alberghi per la Gioventù | prot. n. 43567 |
| • 9 - Bieffe Immobiliare                  | prot. n. 45426 |
| • 10 - Savoretti Massimiliano             | prot. n. 43926 |
| • 11 - Provincia di Ancona                | prot. n. 45752 |
| • 12 - Santucci Mariangela e Alessandro   | prot. n. 45755 |
| • 13 - Ubaldi costruzioni                 | prot. n. 45757 |
| • 14 - Bussolotti Patrizia                | prot. n. 45934 |
| • 15 - Bussolotti Gianfranco              | prot. n. 45935 |
| • 16 - Piscitelli Pasquale                | prot. n. 45938 |

- 17 – CONFAPI Ancona prot. n. 46430
- 18 – IdeA FIMIT SGR Milano prot. n. 46429
- 19 – Unione Provinciale Agricoltori Ancona prot. n. 46427
- 20 – SUAP Comune di Ancona prot. n. 46426
- 21 – VEDA spa prot. n. 46423
- 22 – POLISTENA srl prot. n. 46422
- 23 – MIRUM srl prot. n. 46414
- 24 – Beer Carlo prot. n. 46411
- 25 – Torelli Beni Immobili prot. n. 46407
- 26 – Nisi Remigio prot. n. 46061
- 27 – Nisi Remigio prot. n. 46059
- 28 – Carfagna Loredana Gemma prot. n. 46045
- 29 – Piersimoni Luciana e Giuseppe prot. n. 46969
- 30 - La Marina Dorica prot. n. 46971
- 31 – CIA Confederazione Italiana Agricoltori prot. n. 46973
- 32 – Stoppa Sandro prot. n. 46879
- 33 – Edilcentro srl prot. n. 46873
- 34 – Il Poggio srl prot. n. 46869
- 35 – POZZI COSTRUZIONI srl prot. n. 46867
- 36 – RB Real Estate management e Consulting prot. n. 46862
- 37 – Promoter srl prot. n. 46850
- 38 – CO.PI. Cons. Piccole Imprese prot. n. 46848
- 39 – SUAP Comune di Ancona prot. n. 46771.

**Dir. Settore Segreteria Generale**  
**Assistenza agli Organi e Affari Istituzionali**  
**Bandi e gare – Contratti**  
**(Avv. Massimo Demetrio Sgrignuoli )**

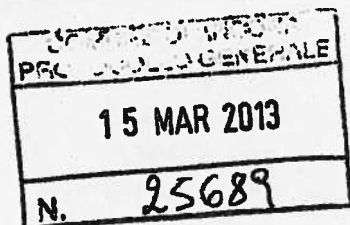






Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù  
- Comitato Regionale Marche-

1



All'Ill.mo Sig. Commissario Prefettizio  
del Comune di Ancona  
Dott. Antonio Corona  
P.zza. XXIV Maggio  
60100 ANCONA

p.c. Al Sig. Direttore Generale  
Al Responsabile del Procedimento

**OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI  
D'USO DEL P:R:G: VIGENTE Delibera di Adozione n° 18 del 07/02/2013  
RIFERIMENTO: APC 9 Bis - Autostazione nell'Ex Fornace Verrocchio.  
TESTO DELL'OSSERVAZIONE:**

Si fa rilevare che nei numerosi incontri intercorsi con codesta Amministrazione Comunale, la ns. Associazione, dopo aver illustrata l'inadeguatezza dell'Ostello attualmente esistente in via Lamatici n°7 al fine di far fronte alla domanda di ospitalità diversificata durante l'Anno Accademico e nel periodo estivo con una importante richiesta da parte del turismo giovanile soprattutto estero, ha provveduto alla redazione di diversi progetti di massima che, su indicazione di codesta Amministrazione prevedevano l'inserimento del nuovo Ostello nell'ambito di complessi edilizi già esistenti al fine di contribuire alla loro riqualificazione edilizia e funzionale:

In particolare sono state prese in esame e redatte proposte relative a :1) Ex Complesso Angelini; 2) Istituto Nautico; 3) Ex Convento di San Francesco; infine, su ns. proposta:

4) spazi destinati ad uffici nell'ambito dell'Autostazione dell'Ex Fornace Verrocchio.

Per quanto riguarda quest'ultima soluzione si fa riferimento alla corrispondenza intercorsa e alla Decisione di Giunta del 25/10/2011 mentre si conferma che al fine della verifica di fattibilità dell'intervento questa Associazione oltre alla verifica progettuale si era attivata, informandone l'Amministrazione Comunale, per il reperimento dei fondi necessari al completamento di un'opera già concessionata ed appaltata ma attualmente incompiuta, attraverso la sinergia dei finanziamenti reperibili presso la Comunità Europea e di Società di finanziamento mediante Project Financing.

Si segnala che l'opera è peraltro l'unico progetto in corso di realizzazione in Italia redatto dall'Arch. Ralph Erskine, uno dei più importanti architetti del movimento moderno europeo con numerose significative realizzazioni in Inghilterra e in Svezia, che rischia di rimanere "incompiuta" malgrado l'ingente impegno finanziario già investito nelle opere di bonifica della collina soprastante, di fondazione e di elevazione di parte del complesso edilizio.

Preso atto che la Variante Parziale alle Destinazioni d'Uso in oggetto non prevede l'integrazione della destinazione d'uso che consenta la realizzazione dell'Ostello nell'ambito degli spazi residui e non funzionali all'Autostazione, si chiede con la presente

Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù

-Comitato Regionale-

Via Lamatici n. 7 - 60126 Ancona

Tel /Fax -071 - 42257 - e-mail : aigancona@tiscali.it

T

**OSSERVAZIONE :**

- 1) di prevedere tra gli usi già previsti nell'ambito dell'APC 9 Bis anche l'uso U5/1 (attrezzature ricettive);
- 2) di integrare la destinazione d'uso U5/1 con la destinazione specifica anche ad "Ostelli" che consenta la fattibilità dell'intervento;
- 3) di inserire il completamento del complesso dell'Autostazione tra le opere prioritarie previste nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche di codesto Comune al fine di consentire l'attuazione dell'intervento in conformità a quanto stabilito dall'art.14 della legge 109/1994 Merloni e confermato dal 3° comma dell'art.128 del Decreto Legge 163/2006 che prescrivono l'inserimento nel sopracitato Programma delle opere pubbliche già iniziate, come è appunto quella oggetto della presente osservazione.

**ALLEGATI :**

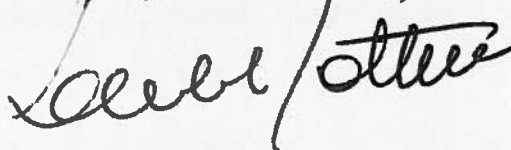
**Decisione di Giunta del 29/10/2011.**

**Lettera dell'A.I.G. all'Amministrazione Comunale del 05/08/2012**

**Lettera dell'A.I.G. al Commissario Prefettizio del 04/02/2013**

**Ancona, 13 marzo 2013**

**Il Presidente dell'A.I.G. Marche  
(Lamberto Battucci)**





Largo XXIV Maggio 1 - 60123 ANCONA

**COMUNE DI ANCONA**  
**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA**

Prot. n° 36655

Ancona, 27 OTT 2011

AI PRESIDENTE A.I.G.MARCHE  
LAMBERTO BATTUCCI  
c/o Ostello della Gioventù "Ancona"  
Via Lamaticci, 7  
60126 ANCONA

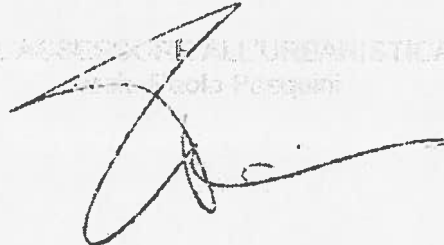
**Oggetto: Nuova Sede Ostello della Gioventù – Ancona.**

In relazione alla mancata possibilità di utilizzo dell'ex Convento di San Francesco per la destinazione all'oggetto, a seguito della Decisione della Giunta Comunale assunta in seduta del 25/10/2011, si ritiene di poter proporre alla Sua cortese attenzione l'eventuale completamento della struttura attualmente in costruzione destinata ad Autostazione bus.

Pertanto si invita Codesta Associazione a verificare la fattibilità di tale utilizzo a seguito della quale l'Amministrazione potrà procedere alla modifica di destinazione urbanistica.

Cordiali saluti.

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
Giovanni Pizzani



Sig. SINDACO  
Prof. Fiorello Gramillano

e, p.c. Ass.re Urbanistica  
Ass.re LL.PP.  
Ass.re Patrimonio  
Ass.re Turismo  
Ass.re Gioventù  
del  
Comune di ANCONA

Ancona, 5.08.2012  
Oggetto: Nuovo Ostello di Ancona.

L'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù - AIG - Ente morale, assistenziale, senza scopo di lucro, iscritta nel registro delle Associazioni di Promozione Sociale, gestisce in Italia 116 ostelli per la gioventù, ed è l'unica in campo nazionale a far parte della International Youth Hostel Federation (IYHF) che, per legge, è condizione perché la struttura possa rientrare nella categoria "Ostelli" (L.R. 11 luglio 2006).

Dal 1999 amministra ad Ancona l'Ostello per la Gioventù di Via Lamaticci, immobile di proprietà Comunale. Ben avviato ha dato ottimi risultati (oltre 100.000 presenze a tutt'oggi) diventando punto di riferimento per i giovani provenienti da tutti i continenti, ma, essendo di dimensioni limitate e con soli 52 posti in letti a castello (peraltro non più previsti se non eccezionalmente dalla regolamentazione regionale), si trova nella impossibilità di ospitare scolaresche, gruppi in visita o in transito ad Ancona e nel periodo invernale docenti e studenti universitari in sostituzione di costosissimi posti letto privati.

Da tempo l'AIG ha avanzato a codesta Spett. Amministrazione la richiesta di poter disporre di un immobile adeguato e localizzato logisticamente nei pressi dei mezzi di trasporto pubblico.

Nei numerosi incontri che si protraggono da oltre 10 anni il Comune, ha proposto diverse soluzioni e l'AIG dal suo canto, ha sempre predisposto, per tutte le ipotesi di conferimento, studi preliminari o progetti anche in avanzata fase di realizzazione ma purtroppo, ogni volta difficoltà di vario ordine hanno sempre reso impossibile la concretizzazione dei progetti previsti ("Ex complesso Angelini", "Istituto Nautico" ed infine "Convento di S. Francesco").

Proposta alternativa a quanto sopra è la collocazione dell'ostello nei piani alti dell'autostazione "ex fornace Verrocchio", come già ipotizzato in uno studio di fattibilità predisposto a livello Comunale nel lontano 2000.

Tenuto conto che nell'ambito delle attività svolte ad Ancona dal Comitato Regionale dell'A.I.G. ha avuto sempre carattere prioritario lo sviluppo di programmi d'accoglienza rivolti all'utenza giovanile si deve ricordare che durante il periodo estivo l'Ostello ospita prevalentemente giovani turisti stranieri (come ad es. nel presente anno 2012 circa 500 giovani Australiani), i quali, provenendo dalla Grecia usano la nostra struttura come sede logistica per poi irradiarsi verso l'Europa (preferibilmente Italia, Francia, Inghilterra e Germania) e tornare successivamente in patria.

Considerato inoltre che a fronte della domanda diversificata del turismo giovanile estivo si riscontra quella del mondo studentesco universitario durante l'anno accademico, i 52 posti letto attualmente disponibili (su letti a castello) presso l'Ostello esistente in via Lamatici sono insufficienti mentre per una corretta gestione economica e funzionale ne sarebbero necessari almeno 120 con relativi servizi.

La soluzione, dunque, che si ritiene proponibile per superare le difficoltà sopra elencate consiste nel reperimento degli spazi necessari nell'ambito del complesso dell'Autostazione in corso di costruzione ed in particolare mediante l'utilizzo delle superfici già previste ad uffici e servizi al I, II e III livello ancora da edificare.

Tali spazi potrebbero essere opportunamente adeguati allo scopo, previa una variante urbanistica integrativa dell'attuale destinazione d'uso ad uffici che consenta anche l'utilizzo ad ostello sia recuperando una parte degli spazi destinati al retrostante parcheggio multipiano da adibire a servizi di accoglienza, ristorazione, studentato ecc., necessari per una corretta gestione, sia mantenendo una adeguata disponibilità di parcheggi in conformità agli standards urbanistici.

La rimodulazione e l'integrazione della destinazione d'uso dell'edificio previsto a parcheggio multipiano si ritiene fattibile tenuto conto anche che le Ferrovie dello Stato hanno in programma la realizzazione di un consistente parcheggio nell'antistante piazzale ovest a cui l'Autostazione dovrà essere direttamente collegata mediante pensilina.

Si pone in evidenza inoltre che la prossimità della nuova sede rispetto alla sede attuale dell'Ostello, già nota all'utenza giovanile, così come la vicinanza alla stazione ferroviaria e alla rete del trasporto pubblico con le relative connessioni al porto e all'aeroporto, rendono la ipotesi particolarmente opportuna sotto l'aspetto logistico.

In particolare si fa rilevare infine, che allo stato attuale la situazione dell'edificio è tale da far temere che rischi di restare una delle opere incompiute, mentre dei lavori previsti nel primo stralcio funzionale del complesso appaltato sono già stati realizzati:

- le fondazioni del parcheggio multipiano e dell'Autostazione
- le strutture portanti sopraelevate del solo piano terra
- tutte le opere di sostegno e stabilizzazione del versante

La già effettuata esecuzione da parte del Comune delle opere sopracitate, si ritiene che abbia già messo in sicurezza l'area dal punto di vista geologico e geotecnico che pertanto rendono la proposta di variante normativa avanzata dall'A.I.G. del tutto compatibile con le opportune misure da adottare a salvaguardia dal rischio da frana anche a seguito di una eventuale ripermutazione dell'area stessa nell'ambito della grande frana di Posatora. La proposta, infatti, non altera sostanzialmente le destinazioni d'uso ma le integra con la possibilità di utilizzare gli spazi destinati ad uffici consentendone la destinazione ad Ostello tenuto anche conto che sull'attivazione della verifica di fattibilità dell'adeguamento codesta Amministrazione Comunale si è già espressa favorevolmente in via preliminare con nota prot.n°96655 del 27/10/2011 (vedi Allegato).

Si deve tener conto infine che l'A.I.G., pur svolgendo sostanzialmente funzioni logistiche e gestionali, è tuttavia in grado al suo interno di esprimere le componenti progettuali specializzate nel dimensionamento funzionale degli Ostelli.

Per quanto riguarda il reperimento dei finanziamenti necessari al completamento delle opere previste, in Comitato Regionale A.I.G. da tempo si è impegnato alla verifica delle disponibilità e modalità di accesso ai finanziamenti messi a disposizione dalla Comunità Europea per la : 1) occupazione giovanile; 2) risparmio energetico; 3) diffusione dei servizi per diversamente abili; che tuttavia al momento, visto il tempo trascorso dalle originarie richieste AIG ( come ottenuto per l'Ostello di Cagliari ), nella fase attuale i programmi della C.E. non presentano disponibilità di fondi.

**Tenuto presente** l'interessamento del Dipartimento DICEA dell'Univ.PM con il quale l'A.I.G. Marche ha in corso un agreement e una convenzione finalizzata alla collaborazione ai fini logistici per l'ospitalità di studenti e docenti e per l'attivazione di corsi di formazione per giovani del territorio marchigiano e del bacino ionico-adriatico, il dipartimento è in grado di fornire consulenza e collaborazione progettuale in particolare nel campo architettonico teso al risparmio energetico e all'adeguamento degli ambienti destinati all'accoglienza per renderli disponibili alla domanda studentesca e della docenza durante l'Anno Accademico.

**Vista** la proposta di collaborazione avanzata da una Struttura Finanziaria Nazionale che si è dichiarata disponibile ad intervenire finanziariamente mediante la predisposizione di un Project Financing opportunamente calibrato anche nella tempistica

**Considerato** che è in corso di adozione da parte del Consiglio Comunale la proposta avente per oggetto: la "Variante parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente" le cui motivazioni riportate nella premessa al deliberato corrispondono integralmente a quelle espresse dall'A.I.G., si ritiene che la sopracitata Variante potrebbe recepire anche la proposta integrativa della variazione d'uso -da uffici ad Ostello- nell'ambito del complesso dell'Autostazione.

Tutto ciò premesso si chiede che codesta Spett.le Amministrazione Comunale:

- Di esprimere il parere in merito alla proposta di poter disporre di 120 posti letto per l'Ostello al posto degli spazi destinati ad uffici, mantenendo le previste destinazioni ad Autostazione e parcheggi

- Di valutare la possibilità di recepire la proposta nell'ambito della "Variante parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente" attualmente in corso di adozione.

La Struttura Finanziaria, se codesto Comune accetterà la proposta AIG esprimerà in tempi brevissimi la propria disponibilità con la presentazione di uno specifico piano finanziario.

Questo Comitato è disponibile ad ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Il Comitato Regionale Marche  
dell'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù

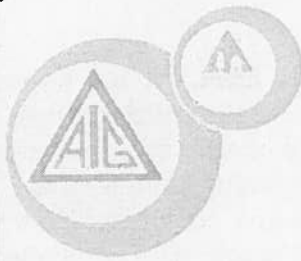
Il Presidente (Lamberto Battucci)

F.to Petti Giulio

F.to Pugnaroni Fausto

F.to Rigotti Sergio

Allegati: 1.Nota del Comune di Ancona del 27.10.2011 prot. n°9655  
2.Schemi di trasformazione del progetto originario secondo le nuove proposte dell'AIG



Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù  
- Comitato Regionale Marche-

Ancona, 4/2/2013

Sig. Commissario Prefettizio  
Dr. Antonio CORONA  
Comune di Ancona  
ANCONA

Oggetto: Richiesta di integrazione della destinazione urbanistica degli spazi destinati ad uffici nell'ambito del complesso dell'autostazione di Ancona (Ex fornace Verrocchio) per consentire la realizzazione del centro di accoglienza " Ostello A.I.G."

Il Comitato Regionale dell'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù rivolge istanza per essere ricevuti dalla S.V. al fine di illustrare la situazione rappresentata in oggetto. Si fa rilevare che nonostante gli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale in numerosi incontri e dichiarazioni pubbliche riportate dalla stampa locale, tenuto conto della decisione di Giunta del 25/10/2011, questa Associazione ha attestato la fattibilità dell'integrazione proposta ma, nonostante il tempo trascorso, non ha ancora ricevuto risposta.

Si fa rilevare altresì che l'Associazione, su indicazioni dell'Amministrazione Comunale ha già redatto in passato numerosi progetti preliminare finalizzati alla realizzazione dell'Ostello e localizzati precisamente in : "ex complesso Angelini ", "Istituto Nautico ", "Convento di San Francesco", ed infine nel complesso "Autostazione -- ex Fornace Verrocchio-". Per quest'ultima proposta l'Associazione si è attivata non solo per la verifica progettuale ma aveva anche individuato gli strumenti e i mezzi finanziari per il completamento dell'opera attualmente una indecorosa incompiuta.

Preso atto della recente approvazione da parte della S.V. della Variante alle destinazioni di uso degli edifici di proprietà comunale, nel ritenere che la proposta in oggetto sia del tutto compatibile con le finalità di detta Variante si chiede un incontro urgente per una più dettagliata illustrazione della problematica.

In attesa di cortese riscontro si porgono distinti saluti.

IL PRESIDENTE REG.LE  
(Lamberto Battucci)

Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù  
Comitato Regionale Marche  
Via Lamaticci n. 7 Tel/Fax 071 42257  
E mail : ancona@aighostels.com



|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| - 4 APR 2013                            |
| N. 31893                                |

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Ancona  
SEDE



Oggetto: Osservazione alla "Variante alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente" adottato con Deliberazione n. 18 del 07.02.2013 del Commissario Prefettizio.

I sottoscritti Montanari Walter, nato a Tolentino (Mc) il 09.05.1953 in qualità di proprietario di un immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 4, particella 620, sub 3 e Tarsi Sante, nato a Corinaldo (An) il 03.02.1954, in qualità di proprietario di un immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 4, particella 620, sub 4,

considerato

- che i sopracitati immobili, entrambi posti al primo piano di un edificio in via Magenta n. 15 costruito in data anteriore al 1967 (infatti risulta registrato al catasto il 07.09.1963) sono pervenuti agli attuali proprietari a seguito di appositi Decreti di Trasferimento del Tribunale di Ancona emanati in data 25. 02.2010 (trascritti, rispettivamente, col n. 3329.1/2010 e col n. 3330.1/2010), in cui sono descritti entrambi come "appartamento ad uso ufficio";
- che la medesima destinazione ad uffici risulta nell'atto di compravendita stipulato in data 26.07.2001, rogante Sabatini Stefano, con cui i due immobili erano stati precedentemente acquistati dalla soc. ANCOMAR s.r.l. con sede di Ancona;
- che la convenzione fra Comune di Ancona e la soc. ANCOMAR s.r.l. con cui erano stati a suo tempo definiti gli usi degli immobili dell'edificio di via Magenta 15 deve considerarsi a tutti gli effetti decaduta a seguito del fallimento della stessa ANCOMAR s.r.l., tanto che il Tribunale nel 2009 ha posto all'asta i due immobili in questione come "appartamenti ad uso uffici";
- che il P.R.G. di Ancona, approvato nel 1993, ha stabilito per l'intero edificio corrispondente alla particella 620 (entro il quale si trovano i due immobili in questione) una destinazione a "Zona per servizi di quartiere" diversa da quella attribuita a tutti gli altri edifici contigui dello stesso isolato, una destinazione regolata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G. che assegna un ruolo determinante al Comune (il quale può intervenire o direttamente o tramite convenzione col privato);
- che il venir meno della convenzione con la soc. ANCOMAR s.r.l. ha modificato radicalmente le condizioni in base alle quali nel P.R.G. l'edificio della particella 620 era stato



destinato a “servizi di quartiere”, annullando qualsivoglia motivo di interesse pubblico per la permanenza (diretta o indiretta) del Comune negli immobili in questione e determinando la sostanziale incongruità dell’applicazione ad essi della disciplina dell’art. 28 delle N.T.A.;

- che dall’insieme della documentazione disponibile è facilmente dimostrabile che la destinazione dei due immobili in questione ad uso uffici è “preesistente all’adozione del vigente P.R.G.”, non ha subito interruzioni neppure durante la vigenza della convenzione Comune – ANCOMAR, che all’interno dei due appartamenti “non sono state nemmeno successivamente eseguite opere” e che, pertanto, tale destinazione (U4/7) deve considerarsi “acquisita” a norma degli artt. 6 e 19 delle N.T.A. del P.R.G.;

tutto ciò premesso

- essendo mutate le condizioni che a suo tempo avevano indotto ad assoggettare alla norma dell’art. 28 delle N.T.A. del P.R.G. (“Zone per servizi di quartiere”) l’intero edificio di via Magenta 15 identificato al Foglio 4 del Catasto Fabbricati con la particella 620, si chiede di uniformare la disciplina che regola le trasformazioni degli immobili compresi nel suddetto edificio, ed in particolare dei due immobili di proprietà Montanari e Tarsi, a quella cui sono assoggettati tutti gli altri immobili compresi nello stesso isolato, disciplina definita attraverso il combinato disposto degli artt. 32 (“Criteri relativi alle Zone a tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale”), 36 (TSI4 – “Fronte continuo di locali ad uso commerciale”) e 41 (ZT3 - “Storica di impianto ottocentesco”);

- in subordine, si chiede di introdurre nella formulazione dell’art. 28, mediante “prescrizioni specifiche” per l’edificio di via Magenta 15, le modifiche necessarie per consentire esplicitamente e senza convenzione le destinazioni U4/7, peraltro già acquisita (uffici e studi professionali) U1/1 (abitazioni), U4/15 (università), U4/19 (attrezzature socio – sanitarie) equiparando nella sostanza, anche se non nella forma, la disciplina afferente ai due immobili in questione a quella vigente su tutti gli altri immobili dello stesso isolato.

Confidando nel positivo accoglimento delle sopra esposte richieste, porgiamo cordiali saluti

Walter Montanari

Sante Tarsi

Ancona li

11.2

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 17 APR 2013                             |
| N. 36345                                |



AL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
DEL COMUNE DI ANCONA

**OGGETTO:** Osservazione alla variante agli usi del PRG vigente pubblicata in data 22/03/2013 adottata con delibera n. 18 del 07/02/2013

Il sottoscritto Carbonari Giancarlo, natoa Ancona il 18/08/1938 residente in Ancona, Via Passo Varano n. 384/a in relazione alla variante di cui all'oggetto, con la presente

### OSSERVA E CHIEDE

- che la percentuale relativa alla trasformazione nell'ambito della ZT18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva, sia consentita per l'uso U4/7 (uffici e studi professionali), escludendo il piano terra, fino ad almeno al 50% della SUL complessiva.
- Che in tutte le zone con prevalenza di funzioni artigianale ed industriale regolate dall'art. 62 delle N.T.A. sia previsto l'uso U1/4 (misto residenziale-terziario) prevedendo per l'uso abitativo il 25% della SUL e per il terziario il 75%

La presente osservazione si ritiene necessaria ai fini di poter riqualificare gli immobili attualmente indiviso data la crisi che ha colpito da tempo le attività produttive, permettendo alle proprietà di alienare gli immobili risolvendo in parte le loro problematiche economiche investendo successivamente in attività alternative.

Con osservanza.

Ancona, 11 aprile 2013

Carbonari Giancarlo

4

PUG

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 19 APR 2013                             |
| N. 37375                                |

Ill.mo Signor  
Commissario Prefettizio  
del Comune di Ancona  
Largo XXIV Maggio, 1  
60123 ANCONA



**OGGETTO:** Osservazione alle Norme Attuative della Variante alle Destinazioni d'Uso del P.R.G. Vigente - deliberazione n. 18 del 07/02/2013 – in riferimento agli edifici prevalentemente residenziali di Via Giannelli n.1, Via San Martino n.69, Via San Martino n.75 di Ancona nella parte dell'Art.41 - ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi" in cui si prescrive: Normativa funzionale - Usi regolati : U1/1 = min. 50% Su.

Con la presente la sottoscritta Lanari Emilia, quale usufruttuaria degli edifici prevalentemente residenziali ubicati in Via Giannelli 1, Via San Martino, 69, Via San Martino, 75 di Ancona, interessati dalla prescrizione in oggetto, intende proporre formale osservazione rispetto alla prescrizione stessa, ritenendola priva di attinenza con il contesto e quindi illogica ed ingiusta.

Si premette che gli edifici in oggetto sono situati in aree di intenso traffico veicolare che produce livelli di inquinamento atmosferico ed acustico superiore ai limiti indicati dalle Normative Vigenti. Più precisamente:

- l'edificio di Via Giannelli n.1, prospiciente la Chiesa della SS. Misericordia, è adiacente alla Galleria del Risolgimento;
- gli edifici di Via San Martino n.69 e n.75 sono ubicati, uno di fronte all'altro, all'angolo fra Via San Martino e Via Montebello, e sono prospicienti l'incrocio fra Via Vecchini e Via San Martino (vedi planimetria allegata).

Non v'è dubbio che l'anomalia principale, per non dire reato, sia l'assenza da parte delle Amministrazioni Pubbliche di provvedimenti atti a ridurre entro i parametri di Legge l'inquinamento acustico ed atmosferico concentrato lungo Via San Martino, Via Giannelli e Via Vecchini, in particolare nelle aree dove sono ubicati gli edifici in oggetto.

La prescrizione degli usi regolati abitativi per una superficie maggiore del 50% dell'edificio risulta quindi priva di attinenza con il contesto poiché le

condizioni ambientali non suggeriscono certo come il più consono l'uso residenziale.

Credo che la richiesta di accoglimento della presente osservazione sia più che legittima in considerazione anche dell'assenza di imminenti interventi strutturali in materia di piano del traffico per risolvere i problemi di inquinamento che rendono anche più illogica ed ingiusta l'imposizione di un uso regolato.

Per i motivi sopra trattati, si chiede quindi l'accoglimento della presente osservazione con la conseguente **eliminazione** nell'Art.41 - ZT3 "*Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi*" - a) Normativa funzionale, **degli Usi regolati** : U1/1 = **min. 50% Su** per gli immobili sopra specificati.

Con osservanza

Ancona, li 12 aprile 2013

Emilia Lanari

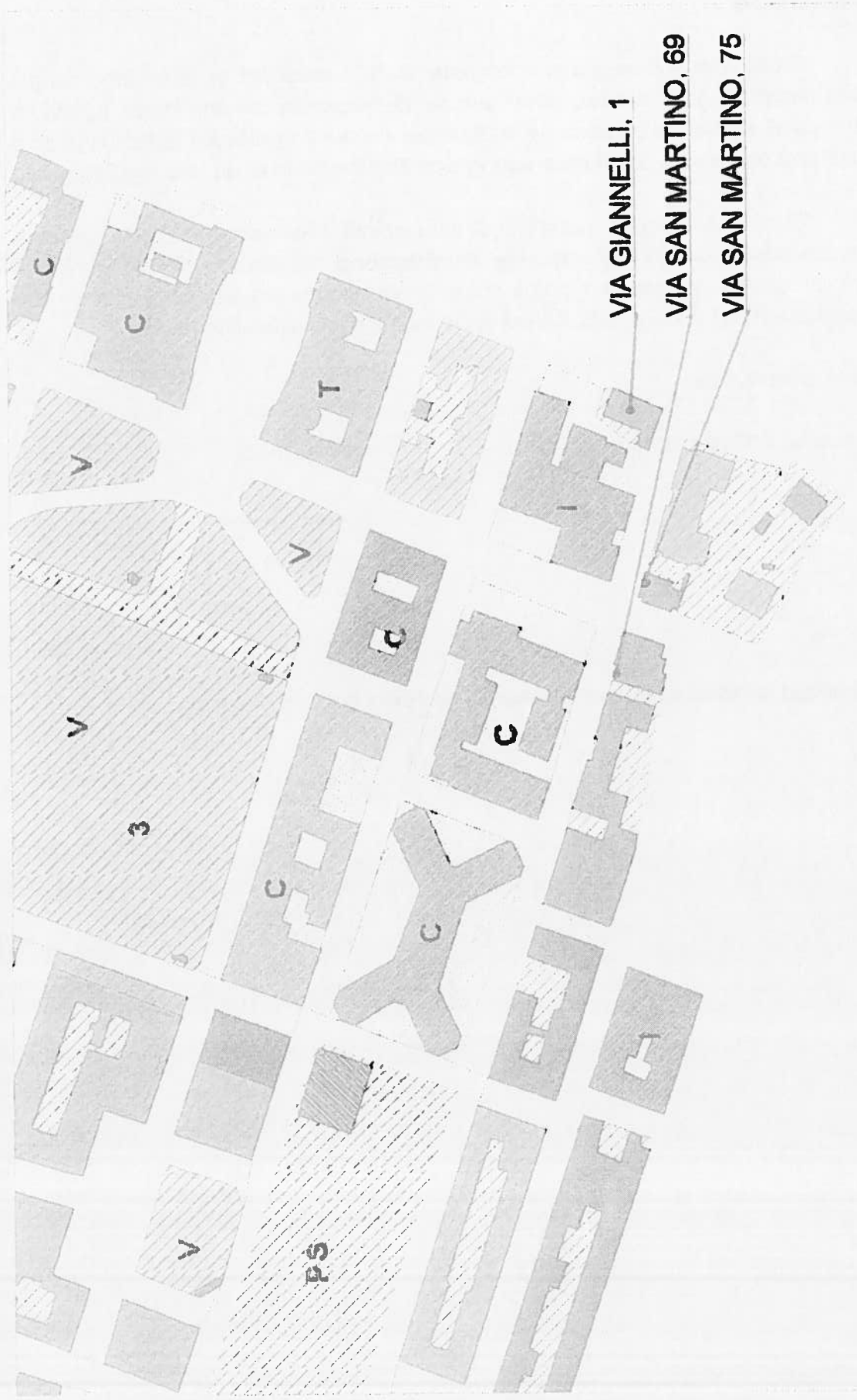


Si allega la planimetria con evidenziati gli edifici oggetto di osservazione.

P.R.G.

Estratto Tav. Tav.7B CENTRO OTTOCENTESCO

Scala 1:2000



V. 2

5

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| - 2 MAG 2013                            |
| N. 40913                                |



Spett.le Signor Sindaco  
del Comune di Ancona

Assessorato Urbanistica - Edilizia  
Pubblica e Privata Coordinamento Politiche Territoriali  
Pianificazione Strategica - Condono

Ancona, 02 maggio 2013

**OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - DELIBERA DI ADOZIONE N. 18 DEL 07/02/2013 DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO PUBBLICAZIONE DEL 22/03/2013.**

Il sottoscritto LACCHINI PAOLO, nato a Padova il 03/12/1950, c.f. LCCPLA50T03G224I, residente a Fabriano (AN) in via Fida n.26, in qualità di Procuratore della Ditta CLH SpA con sede legale a Milano, Corso Concordia n.5 (partita I V.A./c.f. 00716840152)

**PREMESSO CHE:**

1. la Ditta di cui sopra è proprietaria di un edificio insistente su un lotto di terreno sito ad Ancona, via Vecchia del Pinocchio n.10 distinto al N.C.E.U del Comune di Ancona al Foglio n.95, mappali 1, 2, 3, 4, 5 e 326;
2. tale lotto è normato nelle N.T.A. di P.R.G. dall'art.55 - ZT17 "insediamenti residenziali unitari (Q3)" - Z.S.I. zone artigianali ed industriali esistenti (usi previsti U3/1, U4/2, U4/10, U4/11);
3. dalla data di approvazione del P.R.G. (primi anni 90) l'area circostante il lotto in questione ha subito sostanziali modificazioni con la realizzazione dei moderni quartieri residenziali di Ancona (Q2 e Q3) con la relativa completa urbanizzazione;
4. la Ditta opera nel settore logistica, magazzino e movimento merci con un continuo utilizzo di autocarri di grandi dimensioni che si trovano ad operare in condizioni critiche di viabilità e manovra per via delle modificazioni urbanistiche di cui sopra;
5. che l'attività lavorativa svolta dalla Ditta risulta in netto contrasto con il contesto urbano così trasformatosi negli ultimi venti anni con grave danno per gli abitanti della zona residenziale e per la Ditta stessa;
6. che la Ditta sarebbe intenzionata al trasferimento in zona più idonea al tipo di attività svolta all'interno del territorio del Comune di Ancona;
7. che nella Variante di cui all'oggetto all'art. 62 - ZT18 "Baraccola" è stato concesso nelle prescrizioni specifiche (lettera d) al comma 2 e 3 la possibilità di integrare le destinazioni d'uso con U4/7 "uffici e studi professionali" con limitazioni percentuali;

**CHIEDE:**

l'inserimento dei commi 2 e 3 di cui sopra anche nelle prescrizioni specifiche della Z.S.I. dell'art. 55 - ZT17 "insediamenti residenziali unitari (Q3)" in quanto zona del tutto simile alla ZT18.

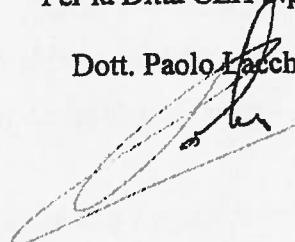
L'inserimento di tali commi con la destinazione d'uso U4/7, anche se limitato in percentuale, favorirebbe la possibilità di recupero e trasformazione dell'immobile stesso per fini più idonei alla sua localizzazione.

Certi dell'accoglimento della presente richiesta, si porgono distinti saluti.

Si allega la documentazione catastale e lo stralcio di P.R.G. con l'individuazione dell'area oggetto della presente richiesta.

Per la Ditta CLH S.p.A.

Dott. Paolo Facchini



P.S.

Per ogni comunicazione e/o informazione:

**Dott. Arch. Ettore Pierdicca**

Via Palestro, 48

60122 Ancona

cell. 336.237183

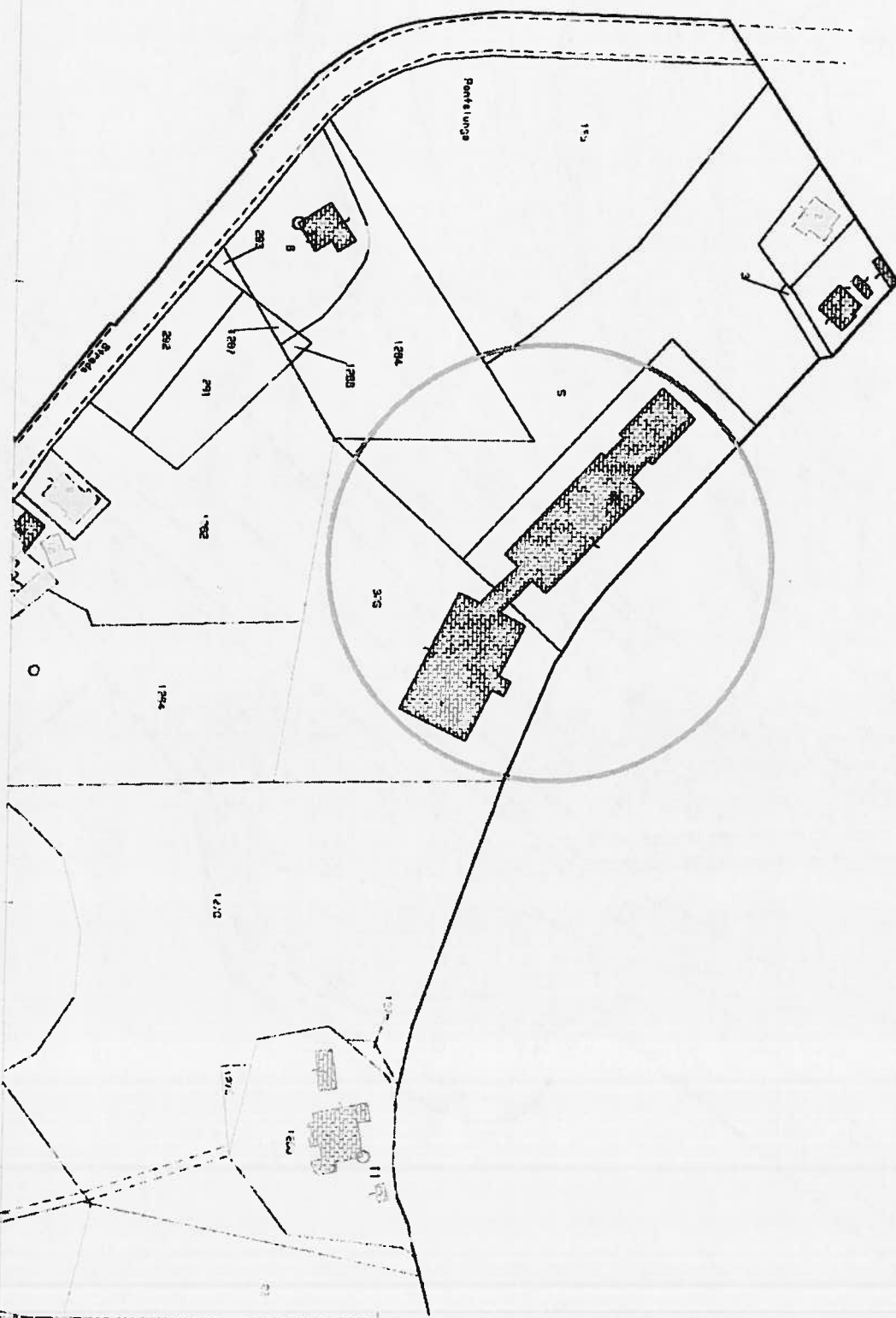
071.205960

studiopsl@libero.it

N=4826600

E 2398200

Ufficio Provinciale di ANCONA - Direttore: DR. ING. PLACIDO MIGLIARDO



Particella 4

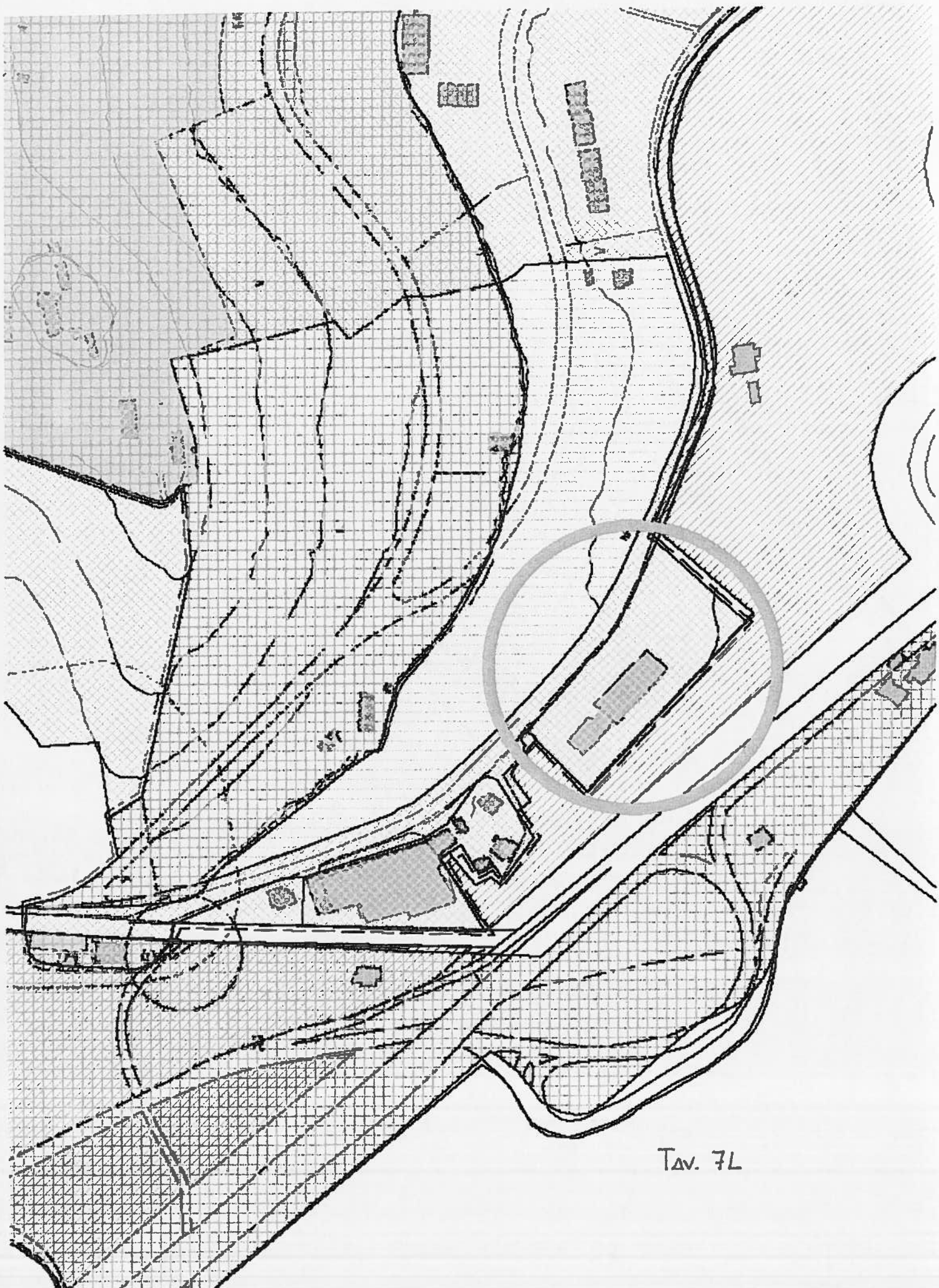
Pr. Viatura

Comune ANCO A  
Foglio 95

Scala originale: 1/2000  
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri

15 Apr 2011 14:58  
Prot. n. 1293314/2011





Tav. 7L

VI.2 (6)

P.U.G.



AI COMUNE DI ANCONA  
Ufficio Protocollo  
Piazza XXIV Maggio n.1  
60100 ANCONA

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| - 6 MAG 2013                            |
| N. 41715                                |

OGGETTO: Osservazioni in merito alla deliberazione del Commissario Prefettizio n.18 del 7 febbraio 2013 "Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente -- Adozione."

In merito alla deliberazione di cui all'oggetto i firmatari della presente formulano le osservazioni che seguono.

Un emendamento votato e approvato dalla II Commissione consiliare in data 05.12.2012, il cui testo è parte integrante della variante parziale al PRG adottata con il predetto provvedimento, ha così modificato il dettato normativo relativo all'uso U4/1: *"... A questo uso sono assimilati gli sportelli bancari, banche e gli uffici postali che non superano una superficie utile max di 250 mq, senza possibilità di ulteriori ampliamenti. L'apertura di nuovi sportelli bancari è vietata nei corsi Mazzini - Garibaldi - Stamira e nei tratti stradali di collegamento trasversale."*

In proposito si osserva che il divieto assoluto di apertura di nuovi sportelli bancari e simili non favorisce l'utilizzo di locali da tempo chiusi, che restano con le serrande inesorabilmente abbassate, con conseguente senso di abbandono e spopolamento del centro cittadino.

La formulazione emendata della norma, a parere dei sottoscritti firmatari, ha come conseguenza un acuirsi del senso di desolazione del centro, particolarmente grave in questo periodo di crisi del commercio, ottenendo un risultato esattamente opposto a quello desiderato. Vero è che con i divieti e le limitazioni non si creano condizioni di crescita occupazionale e commerciale!

Si ricorda inoltre che con il parere interpretativo reso dalla Commissione Edilizia in data 14.12.2006 l'ufficio postale avente superficie inferiore a 200 mq è stato equiparato ai servizi alle persone, dichiarandolo compatibile (e quindi ammesso nelle predette zone del centro cittadino) con l'uso U4/11 "Artigianato di servizio".

E' dunque evidente che la formulazione emendata della norma determina una disparità di trattamento tra gli sportelli bancari (vietati) e gli uffici postali (ammessi), pur essendo questi ultimi sempre più assimilabili agli sportelli bancari sia per struttura societaria (privata) sia per funzioni svolte (conti correnti, finanziamenti ecc.).

Si propone pertanto di modificare il dettato normativo come sotto esplicitato al fine di eliminare la predetta disparità di trattamento e di consentire l'apertura di sportelli bancari di superficie contenuta, imponendo nel contempo condizioni di contorno che possano incidere positivamente nel rendere più fruibile il centro cittadino.

*"U4.1 - Commercio al dettaglio .....*

*A questo uso sono assimilati gli sportelli bancari e gli uffici postali che non superano una superficie utile massima di 200 mq. senza possibilità di ulteriori ampliamenti. L'apertura di nuovi sportelli bancari aventi superficie utile superiore a 200 mq è vietata nei corsi Mazzini - Garibaldi - Stamira e nei tratti stradali di collegamento trasversale. In tali zone l'apertura di sportelli bancari è ammessa, nel predetto limite di superficie, a condizione che siano garantiti il servizio sino alle ore 20,00 e l'illuminazione delle vetrine sino alle ore 24,00."*

Va infine considerato che recentemente alcune filiali di istituti bancari che occupavano estese superfici hanno interrotto la propria attività, per cui l'apertura di semplici sportelli bancari comporterebbe l'utilizzo di superfici di ben più limitata estensione, rendendo un servizio alla cittadinanza e creando attrazione in centro.

Si ringrazia per l'attenzione.

Ancona, 06/05/2013

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Belligamba Roberto     | <i>Belligamba Roberto</i>     |
| Belliconi Riccardo     | <i>Riccardo Belliconi</i>     |
| Campagnoli Patrizia    | <i>Patrizia Campagnoli</i>    |
| Mancinelli Giancarlo   | <i>Giancarlo Mancinelli</i>   |
| Micciarelli Elisabetta | <i>Elisabetta Micciarelli</i> |
| Pacchiarotti Stefano   | <i>Stefano Pacchiarotti</i>   |

Per eventuali comunicazioni rivolgersi a Pacchiarotti Stefano, residente in via Marsigliani 7 - 60129 Ancona (tel.: 07134955 - 3338077170).

v.2



Mittente:  
Gambelli Ivo  
Via Grazie, 37  
60128, Ancona



Al Comune di Ancona  
P.zza XXIV Maggio n°1

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 10 MAG 2013                             |
| N. 43476                                |

**VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG  
VIGENTE**

**ADOZIONE DELIBERA COM. N°18 DEL 07/02/2013  
DEPOSITO ALBO DEL 22/02/2013 SCADENZA 20/05/2013**

**OSSERVAZIONI**

**Richiesta di modifica delle NTA e del PRG per gli usi U4/1 ed U4/2 nella ZT20  
"Palombare"**

Premesso che:

- Nell'area ZT20 di PRG, il piano urbanistico preventivo denominato APC14 bis "piano di recupero dell'area delle Palombare" nell'ambito della riqualificazione urbana, ha introdotto un aumento significativo dell'uso abitativo (fino al 60% dell'U1/1) in sostituzione dei precedenti usi terziari dismessi.  
Nella relazione al piano di recupero è stata sottolineata l'importanza del rapporto tra ambito abitativo e commerciale, evidenziando come nel progetto privato sia determinante l'introduzione di un'alta percentuale di residenza *"quale garanzia certa per realizzare una parte di città aperta 24 ore al giorno, per creare un giusto equilibrio con le infrastrutture per lo svago, il commercio e i parchi che circondano il quartiere, ..."* (pag.15 della relazione)
- Il Piano di Recupero ha il perimetro posto all'interno di un agglomerato di edifici e nell'estensione generale include buona parte del costruito delle Palombare della ZT20.

Il progetto del Piano ha prodotto una serie di norme per l'area interna, mentre per gli edifici e le aree esterne, anche quelle a ridosso del perimetro, rimangono valide le norme delle NTA del PRG (art. 57).

- L'art. 57 – ZT20 "Palombare" delle NTA del PRG, al primo comma, indica che la funzione dell'area è "Zona a Tessuto omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali ed artigianali".

L'analisi del territorio per la redazione del PRG è stata redatta oltre 20 anni fa' con l'impossibilità allora di effettuare una previsione degli sviluppi attuali, condizionati dalla costrizione delle attività economiche.

Con la riconversione ad uso abitativo del quartiere, effettuata attraverso il Piano delle Palombare, sono state modificate le funzioni analizzate dal PRG.

Oggi si ha un quartiere con forte prevalenza abitativa rispetto alle quote di terziario e di commercio all'ingrosso residue nel quartiere.

- Tra gli obiettivi della variante per gli usi del territorio vi è quello di aggiornare le destinazioni d'uso e viene riconosciuto che l'articolazione prevista, pensata oltre 20 anni fa, presenta un livello di dettaglio continuamente messo in crisi.

Viene sostanzialmente riconosciuto che vi è la necessità di adeguare le norme sugli usi alle esigenze richieste dal mercato.

Tutto ciò premesso:

**il sottoscritto, proprietario di una porzione al piano terra di uno stabile in via Barilatti 45/A angolo via Artigianato distinto al catasto al foglio 49 mappale 243 sub 4 chiede che nella ZT20 – art. 57 venga cancellata la limitazione degli usi U4/1 e U4/2 consentita solo per le attività esistenti.**

Questa limitazione non tiene conto:

- delle mutate vocazioni del quartiere, derivanti dall'attuazione del PdR delle Palombare, che ha trasformato la destinazione d'uso del quartiere da prevalentemente commerciale ed artigianale a prevalentemente abitativo;
- della chiusura delle attività commerciali esistenti e conseguentemente dell'impossibilità alla loro sostituzione con altre;
- del continuo decremento delle attività economiche che si trovano a fronteggiare l'attuale momento di crisi economica e la norma con l'obbligo del mantenimento

delle sole attività esistenti costituisce una ulteriore penalizzazione alle esigenze del settore.

Il sottoscritto porta a conoscenza di codesta rispettabile Amministrazione che i locali di proprietà in passato erano stati occupati da un archivio deposito degli Ospedali Riuniti e che a seguito del trasferimento di questo in altra sede nel 2007, non è stato possibile trovare altro soggetto interessato, in quanto le destinazioni d'uso previste dalle NTA del PRG impediscono un loro ampio utilizzo anche per un uso commerciale.

Ad un recente interessamento di una ditta per collocare nei locali un mercatino dell'usato di oggettistica varia, si sono riscontrate le incompatibilità della destinazione d'uso dell'attività con quelle previste dalle NTA del PRG.

Gli obiettivi stessi esposti nella formulazione della presente variante, sono volti a voler aggiornare le destinazioni d'uso, che presentano altrimenti un'articolazione obsoleta ed un eccessivo livello di dettaglio (pag. 2 elab. 02a).

Il sottoscritto ribadisce che al momento dello studio delle NTA non potevano essere previste forme d'uso che avessero anche fini sociali come il recupero ed il riciclo nei mercatini dell'usato con finalità di riutilizzo di materiali altrimenti destinati allo smaltimento nelle piattaforme ecologiche della Pubblica Amministrazione e che determinano, al contempo, una diminuzione di produzione dei rifiuti, temi questi affrontati in tempi più recenti.

Le direttive del Parlamento europeo (2008/98/UE) e del Consiglio (19/11/2008) intendono avvicinarsi ad una società del riciclo e che utilizza i rifiuti come risorsa ed addirittura, nel recepire la direttiva, lo Stato Italiano con il Dlgs 9.04.2010 precisa la necessità del rafforzamento delle misure atte a garantire il riuso dei materiali. In particolare all'art. 11 vengono fissati e prescritti dei principi da adottare da parte degli stati membri e tra questi vi si ritrova quello di favorire il riutilizzo con l'insediamento nel territorio delle iniziative anche private volte al perseguimento di tale obiettivo.

Quanto sopra è emblematico della vivacità di modifica e proliferazione delle attività nell'attuale momento economico ed una loro costrizione appare penalizzante anche in ottica di un superamento della crisi economica.

Ancona, 3 maggio 2013

Gambelli Ivo  
Gambelli Ivo



**Art. 57 - ZT20 "Palombare"**

Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali e artigianali.

**a) Normativa funzionale:**

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), 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, U4/24, U4/25, U4/26, U5/1

**Z.S.I.**

**1) Zone artigianali ed industriali esistenti:**

- Usi previsti: U3/1, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), U4/3, U4/6, U4/10, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf: (in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- Altezza massima H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

**b) Categorie principali di intervento:**

Come specificato dalla tavola di progetto 7H.

**c) Parametri urbanistici e edilizi:**

- In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,80 mq/mq
- Altezza massima H = 10,50 ml.

**d) Prescrizioni specifiche:**

Le indicazioni progettuali interne alla zona sportiva delle Palombare, sono da intendersi indicative e non prescrittive: esse pertanto possono essere modificate da un progetto unitario generale.

Dovranno essere adempite le indicazioni e le prescrizioni di cui alla relazione geologica allegata alla variante Del. di C.C. n° 209 del 17/03/1997.

In particolare dovranno essere limitati i movimenti di terreno e i riporti di terreno.

In via generale per ogni intervento dovranno essere altresì realizzate ove occorra le seguenti opere:

- a) Reti di smaltimento delle acque bianche e nere con collettori di dimensioni e materiali adeguati;
- b) Drenaggi nei muri controterra e nei piani interrati e seminterrati;
- c) Progettazione dettagliata dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

**Art. 57 - ZT20 "Palombare"**

Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali e artigianali.

**a) Normativa funzionale:**

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), 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, U4/16 bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U4/26, U5/1

**Z.S.I.**

**3) Zone artigianali ed industriali esistenti:**

- Usi previsti: U3/1, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), U4/3, U4/6, U4/10, U4/11
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf: (in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe
- Altezza massima H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

**b) Categorie principali di intervento:**

Come specificato dalla tavola di progetto 7H.

**c) Parametri urbanistici e edilizi:**

- In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,80 mq/mq
- Altezza massima H = 10,50 ml.

**d) Prescrizioni specifiche:**

Le indicazioni progettuali interne alla zona sportiva delle Palombare, sono da intendersi indicative e non prescrittive: esse pertanto possono essere modificate da un progetto unitario generale.

Dovranno essere adempite le indicazioni e le prescrizioni di cui alla relazione geologica allegata alla variante Del. di C.C. n° 209 del 17/03/1997.

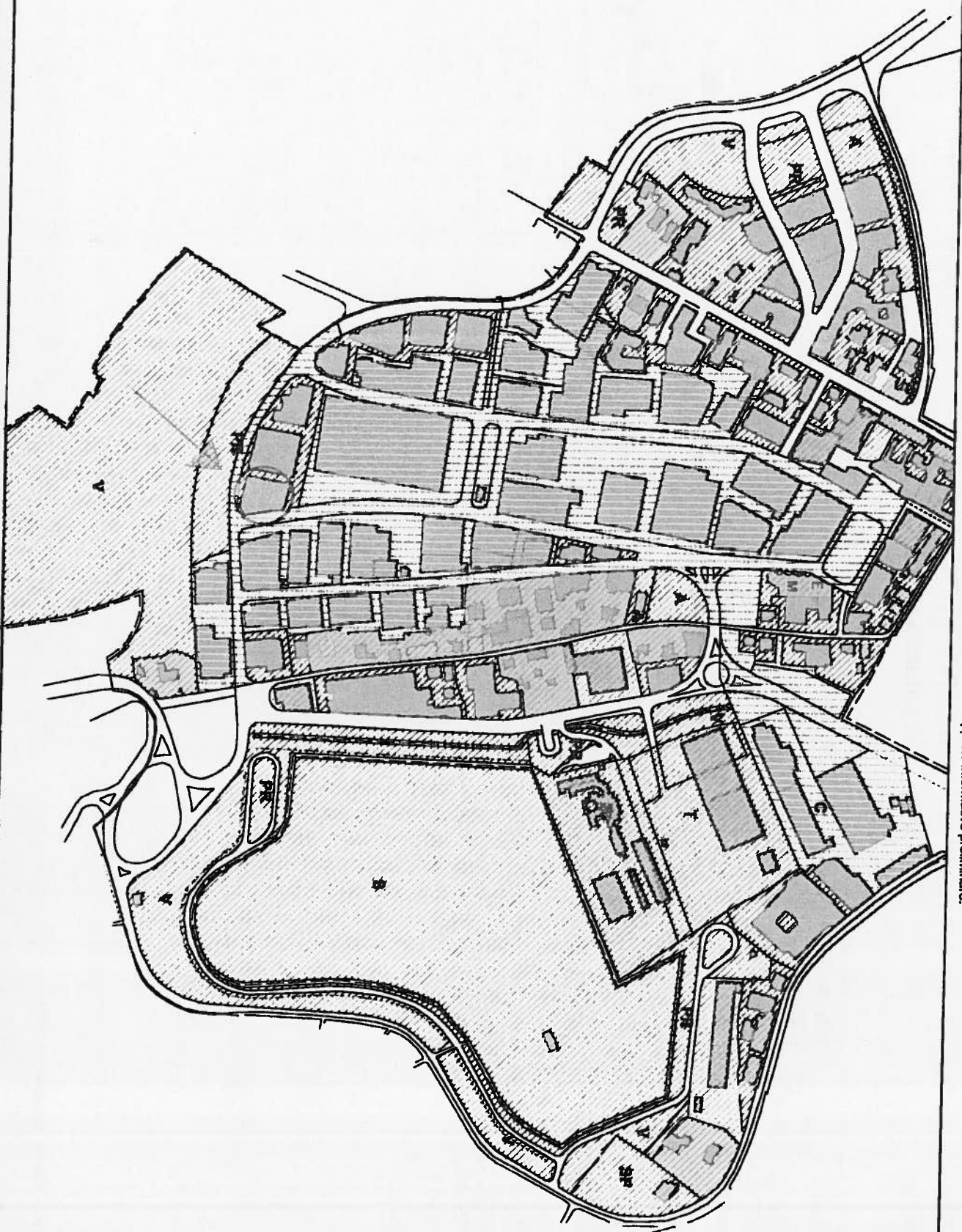
In particolare dovranno essere limitati i movimenti di terreno e i riporti di terreno.

In via generale per ogni intervento dovranno essere altresì realizzate ove occorra le seguenti opere:

- a) Reti di smaltimento delle acque bianche e nere con collettori di dimensioni e materiali adeguati;
- b) Drenaggi nei muri controterra e nei piani interrati e seminterrati;
- c) Progettazione dettagliata dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

**COMUNE DI ANCONA**  
**P.R.G. VIGENTE (Validità: Dicembre 2003)**

Le informazioni cartografiche, urbanistiche ed edilizie riportate non hanno alcuna validità normativa e vanno utilizzate esclusivamente come supporto informativo preliminare.



**Estratto Tav.7H PALOMBARE**  
**Scala 1:5000**





Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/04/2013 - Ora: 18.12.57

Fine

Visura n.: T267954 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2013

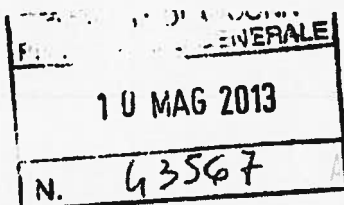
|                             |   |  |  |
|-----------------------------|---|--|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di ANCONA ( Codice: A271)</b>   |  |  |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | <b>Provincia di ANCONA</b>                |  |  |
|                             | <b>Foglio: 49 Particella: 243 Sub.: 4</b> |  |  |

| N.        |  | DATI IDENTIFICATIVI              |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        | DATI DERIVANTI DA |                               |  |
|-----------|--|----------------------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|-------------------------------|--|
|           |  | Sezione                          | Foglio | Particella | Sub | Zona                | Micro | Categoria | Classe |                   |                               | Consistenza  |
| 1         |  | Urbana                           | 49     | 243        | 4   | Zona<br>Cens.       | D/8   |           |        |                   | Euro 4.957,99<br>L. 9.600.000 | VARIAZIONE del 09/12/1992 n. 1120. 1/1992 in atti dal<br>09/12/1992 ATTRIBUZIONE RENDITA CATASTALE |
| Indirizzo |  | VIA ACHILLE BARILATTI piano: S1; |        |            |     |                     |       |           |        |                   |                               |  |
| Notifica  |  |                                  |        | Partita    |     | 23980               |       | Mod.58    |        |                   |                               |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>INTESTATO</b>                       |  |
| N.                                     | GAMBELLI Ivo nato a ANCONA il 31/03/1930 |
| DATI DERIVANTI DA                      |  |
| Impianto meccanografico del 30/06/1987 |  |
| DATI ANAGRAFICI                        |  |
| CODICE FISCALE                         |  |
| GMBVTO30C31A271E*                      |  |
| DIRITTI E ONERI REALI                  |  |
| (1) Proprieta' per 1000/1000           |  |

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



8

ASSOCIAZIONE ITALIANA ALBERGHI PER LA GIOVENTU'  
COMITATO REGIONALE MARCHE



**Al Comune di Ancona  
P.zza. XXIV Maggio  
60100 ANCONA**

**OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI  
D'USO DEL P.R.G. VIGENTE . Delibera di Adozione n° 18 del 07/02/2013  
RIFERIMENTO: APC 9 Bis \_ Autostazione nell'Ex Fornace Verrocchio.  
TESTO DELL'OSSERVAZIONE:**

Si fa rilevare che nei numerosi incontri intercorsi con codesta Amministrazione Comunale, la ns. Associazione, dopo aver illustrata l'inadeguatezza dell'Ostello attualmente esistente in via Lamatici n°7 al fine di far fronte alla domanda di ospitalità diversificata durante l'Anno Accademico e nel periodo estivo con una importante richiesta da parte del turismo giovanile soprattutto estero, ha provveduto alla redazione di diversi progetti di massima che, su indicazione di codesta Amministrazione prevedevano l'inserimento del nuovo Ostello nell'ambito di complessi edilizi già esistenti al fine di contribuire alla loro riqualificazione edilizia e funzionale:

In particolare sono state prese in esame e redatte proposte relative a :1) Ex Complesso Angelini; 2) Istituto Nautico; 3) Ex Convento di San Francesco; infine, su ns. proposta: 4) spazi destinati ad uffici nell'ambito dell'Autostazione dell'Ex Fornace Verrocchio.

Per quanto riguarda quest'ultima soluzione si fa riferimento alla corrispondenza intercorsa e alla Decisione di Giunta del 25/10/2011...mentre si conferma che al fine della verifica di fattibilità dell'intervento questa Associazione oltre alla verifica progettuale si era attivata, informandone l'Amministrazione Comunale, per il reperimento dei fondi necessari al completamento di un opera già concessionata ed appaltata ma attualmente incompiuta, attraverso la sinergia dei finanziamenti reperibili presso la Comunità Europea e di Società di finanziamento mediante Project Financing.

Si segnala che l'opera è peraltro l'unico progetto in corso di realizzazione in Italia redatto dall'Arch. Ralph Erskine, uno dei più importanti architetti del movimento moderno europeo con

numerose significative realizzazioni in Inghilterra e in Svezia, che rischia di rimanere "incompiuta" malgrado l'ingente impegno finanziario già investito nelle opere di bonifica della collina soprastante, di fondazione e di elevazione di parte del complesso edilizio.

Preso atto che la Variante Parziale alle Destinazioni d'Uso in oggetto non prevede l'integrazione della destinazione d'uso che consenta la realizzazione dell'Ostello nell'ambito degli spazi residui e non funzionali all'Autostazione, si chiede con la presente

**OSSERVAZIONE :**

- 1) di prevedere tra gli usi già previsti nell'ambito dell'APC 9 Bis anche l'uso U5/1 (attrezzature ricettive)
- 2) di integrare la destinazione d'uso U5/1 con la destinazione specifica anche ad "Ostelli" che consenta la fattibilità dell'intervento.
- 3) di inserire il completamento del complesso dell'Autostazione tra le opere prioritarie previste nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche di codesto Comune al fine di consentire l'attuazione dell'intervento in conformità a quanto stabilito dall'art.14 della legge 109/1994 Merloni e confermato dal 3° comma dell'art.128 del Decreto Legge 163/2006 che prescrivono l'inserimento nel sopracitato Programma delle opere pubbliche già iniziate, come è appunto quella oggetto della presente osservazione.

**ALLEGATI : Decisione di Giunta del 27/11/2011**

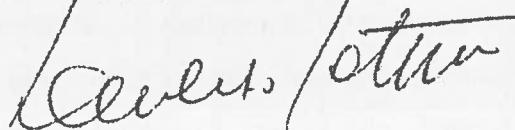
**- Lettera dell'A.I.G. all'Amministrazione Comunale del 05/08/2012**

**- Lettera dell'A.I.G. al Commissario Prefettizio del 04/02/2013**

**Ancona, 5 maggio 2013**

**Il Presidente dell'A.I.G. Marche**

**Lamberto Battucci**





Largo XXIV Maggio 1 - 60123 ANCONA

**COMUNE DI ANCONA**  
**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA**

Prot. n° 36655

Ancona, 27 OTT 2011

AI PRESIDENTE A.I.G.MARCHE  
LAMBERTO BATTUCCI  
c/o Ostello della Gioventù "Ancona"  
Via Lamaticci, 7  
60126 ANCONA

Oggetto: Nuova Sede Ostello della Gioventù – Ancona.

In relazione alla mancata possibilità di utilizzo dell'ex Convento di San Francesco per la destinazione all'oggetto, a seguito della Decisione della Giunta Comunale assunta in seduta del 25/10/2011, si ritiene di poter proporre alla Sua cortese attenzione l'eventuale completamento della struttura attualmente in costruzione destinata ad Autostazione bus.

Pertanto si invita Codesta Associazione a verificare la fattibilità di tale utilizzo a seguito della quale, l'Amministrazione potrà procedere alla modifica di destinazione urbanistica.

Cordiali saluti.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Arch. Paolo Pasquini

Sig. SINDACO  
Prof. Fiorello Gramillano

e, p.c. Ass.re Urbanistica  
Ass.re LL.PP.  
Ass.re Patrimonio  
Ass.re Turismo  
Ass.re Gioventù  
del  
Comune di ANCONA

Ancona, 5.08.2012  
Oggetto: Nuovo Ostello di Ancona.

L'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù - AIG - Ente morale, assistenziale, senza scopo di lucro, iscritta nel registro delle Associazioni di Promozione Sociale, gestisce in Italia 116 ostelli per la gioventù, ed è l'unica in campo nazionale a far parte della International Youth Hostel Federation (IYHF) che, per legge, è condizione perché la struttura possa rientrare nella categoria "Ostelli" (L.R. 11 luglio 2006).

Dal 1999 amministra ad Ancona l'Ostello per la Gioventù di Via Lamaticci, immobile di proprietà Comunale. Ben avviato ha dato ottimi risultati (oltre 100.000 presenze a tutt'oggi) diventando punto di riferimento per i giovani provenienti da tutti i continenti, ma, essendo di dimensioni limitate e con soli 52 posti in letti a castello (peraltro non più previsti se non eccezionalmente dalla regolamentazione regionale), si trova nella impossibilità di ospitare scolaresche, gruppi in visita o in transito ad Ancona e nel periodo invernale docenti e studenti universitari in sostituzione di costosissimi posti letto privati.

Da tempo l'AIG ha avanzato a codesta Spett. Amministrazione la richiesta di poter disporre di un immobile adeguato e localizzato logisticamente nei pressi dei mezzi di trasporto pubblico.

Nei numerosi incontri che si protraggono da oltre 10 anni il Comune, ha proposto diverse soluzioni e l'AIG dal suo canto, ha sempre predisposto, per tutte le ipotesi di conferimento, studi preliminari o progetti anche in avanzata fase di realizzazione ma purtroppo, ogni volta difficoltà di vario ordine hanno sempre reso impossibile la concretizzazione dei progetti previsti ("Ex complesso Angelini", "Istituto Nautico" ed infine "Convento di S. Francesco").

Proposta alternativa a quanto sopra è la collocazione dell'ostello nei piani alti dell'autostazione "ex fornace Verrocchio", come già ipotizzato in uno studio di fattibilità predisposto a livello Comunale nel lontano 2000.

Tenuto conto che nell'ambito delle attività svolte ad Ancona dal Comitato Regionale dell'A.I.G. ha avuto sempre carattere prioritario lo sviluppo di programmi d'accoglienza rivolti all'utenza giovanile si deve ricordare che durante il periodo estivo l'Ostello ospita prevalentemente giovani turisti stranieri (come ad es. nel presente anno 2012 circa 500 giovani Australiani), i quali, provenendo dalla Grecia usano la nostra struttura come sede logistica per poi irradiarsi verso l'Europa (preferibilmente Italia, Francia, Inghilterra e Germania) e tornare successivamente in patria.

Considerato inoltre che a fronte della domanda diversificata del turismo giovanile estivo si riscontra quella del mondo studentesco universitario durante l'anno accademico, i 52 posti letto attualmente disponibili (su letti a castello) presso l'Ostello esistente in via Lamatici sono insufficienti mentre per una corretta gestione economica e funzionale ne sarebbero necessari almeno 120 con relativi servizi.

La soluzione, dunque, che si ritiene proponibile per superare le difficoltà sopra elencate consiste nel reperimento degli spazi necessari nell'ambito del complesso dell'Autostazione in corso di costruzione ed in particolare mediante l'utilizzo delle superfici già previste ad uffici e servizi al I,II e III livello ancora da edificare.

Tali spazi potrebbero essere opportunamente adeguati allo scopo, previa una variante urbanistica integrativa dell'attuale destinazione d'uso ad uffici che consenta anche l'utilizzo ad ostello sia recuperando una parte degli spazi destinati al retrostante parcheggio multipiano da adibire a servizi di accoglienza, ristorazione, studentato ecc., necessari per una corretta gestione, sia mantenendo una adeguata disponibilità di parcheggi in conformità agli standards urbanistici.

La rimodulazione e l'integrazione della destinazione d'uso dell'edificio previsto a parcheggio multipiano si ritiene fattibile tenuto conto anche che le Ferrovie dello Stato hanno in programma la realizzazione di un consistente parcheggio nell'antistante piazzale ovest a cui l'Autostazione dovrà essere direttamente collegata mediante pensilina.

Si pone in evidenza inoltre che la prossimità della nuova sede rispetto alla sede attuale dell'Ostello, già nota all'utenza giovanile, così come la vicinanza alla stazione ferroviaria e alla rete del trasporto pubblico con le relative connessioni al porto e all'aeroporto, rendono la ipotesi particolarmente opportuna sotto l'aspetto logistico.

In particolare si fa rilevare infine, che allo stato attuale la situazione dell'edificio è tale da far temere che rischi di restare una delle opere incompiute, mentre dei lavori previsti nel primo stralcio funzionale del complesso appaltato sono già stati realizzati:

- le fondazioni del parcheggio multipiano e dell'Autostazione
- le strutture portanti sopraelevate del solo piano terra
- tutte le opere di sostegno e stabilizzazione del versante

La già effettuata esecuzione da parte del Comune delle opere sopracitate, si ritiene che abbia già messo in sicurezza l'area dal punto di vista geologico e geotecnico che pertanto rendono la proposta di variante normativa avanzata dall'A.I.G. del tutto compatibile con le opportune misure da adottare a salvaguardia dal rischio da frana anche a seguito di una eventuale ripermutazione dell'area stessa nell'ambito della grande frana di Posatora. La proposta, infatti, non altera sostanzialmente le destinazioni d'uso ma le integra con la possibilità di utilizzare gli spazi destinati ad uffici consentendone la destinazione ad Ostello tenuto anche conto che sull'attivazione della verifica di fattibilità dell'adeguamento codesta Amministrazione Comunale si è già espressa favorevolmente in via preliminare con nota prot.n°96655 del 27/10/2011 (vedi Allegato).

Si deve tener conto infine che l'A.I.G., pur svolgendo sostanzialmente funzioni logistiche e gestionali, è tuttavia in grado al suo interno di esprimere le componenti progettuali specializzate nel dimensionamento funzionale degli Ostelli.

Per quanto riguarda il reperimento dei finanziamenti necessari al completamento delle opere previste, in Comitato Regionale A.I.G. da tempo si è impegnato alla verifica delle disponibilità e modalità di accesso ai finanziamenti messi a disposizione dalla Comunità Europea per la : 1) occupazione giovanile; 2) risparmio energetico; 3) diffusione dei servizi per diversamente abili; che tuttavia al momento, visto il tempo trascorso dalle originarie richieste AIG ( come ottenuto per l'Ostello di Cagliari ), nella fase attuale i programmi della C.E. non presentano disponibilità di fondi.

Tenuto presente l'interessamento del Dipartimento DICEA dell'Univ.PM con il quale l'A.I.G. Marche ha in corso un agreement e una convenzione finalizzata alla collaborazione ai fini logistici per l'ospitalità di studenti e docenti e per l'attivazione di corsi di formazione per giovani del territorio marchigiano e del bacino ionico-adriatico, il dipartimento è in grado di fornire consulenza e collaborazione progettuale in particolare nel campo architettonico teso al risparmio energetico e all'adeguamento degli ambienti destinati all'accoglienza per renderli disponibili alla domanda studentesca e della docenza durante l'Anno Accademico.

Vista la proposta di collaborazione avanzata da una Struttura Finanziaria Nazionale che si è dichiarata disponibile ad intervenire finanziariamente mediante la predisposizione di un Project Financing opportunamente calibrato anche nella tempistica

Considerato che è in corso di adozione da parte del Consiglio Comunale la proposta avente per oggetto: la "Variante parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente" le cui motivazioni riportate nella premessa al deliberato corrispondono integralmente a quelle espresse dall'A.I.G., si ritiene che la sopracitata Variante potrebbe recepire anche la proposta integrativa della variazione d'uso -da uffici ad Ostello- nell'ambito del complesso dell'Autostazione.

Tutto ciò premesso si chiede che codesta Spett.le Amministrazione Comunale:

- Di esprimere il parere in merito alla proposta di poter disporre di 120 posti letto per l'Ostello al posto degli spazi destinati ad uffici, mantenendo le previste destinazioni ad Auto-stazione e parcheggi

- Di valutare la possibilità di recepire la proposta nell'ambito della "Variante parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente" attualmente in corso di adozione.

La Struttura Finanziaria, se codesto Comune accetterà la proposta AIG esprimerà in tempi brevissimi la propria disponibilità con la presentazione di uno specifico piano finanziario.

Questo Comitato è disponibile ad ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Il Comitato Regionale Marche  
dell'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù

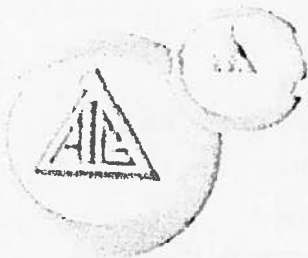
Il Presidente (Lamberto Battucci)

F.to Petti Giulio

F.to Pugnali Fausto

F.to Rigotti Sergio

Allegati: 1.Nota del Comune di Ancona del 27.10.2011 prot. n°9655  
2.Schemi di trasformazione del progetto originario secondo le nuove proposte dell'AIG



Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù  
- Comitato Regionale Marche -

Ancona, 4/2/2013

Sig. Commissario Prefettizio  
Dr. Antonio CORONA  
Comune di Ancona  
ANCONA

Oggetto: Richiesta di integrazione della destinazione urbanistica degli spazi destinati ad uffici nell'ambito del complesso dell'autostazione di Ancona (Ex fornace Verrocchio) per consentire la realizzazione del centro di accoglienza " Ostello A.I.G.".

Il Comitato Regionale dell'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù rivolge istanza per essere ricevuti dalla S.V. al fine di illustrare la situazione rappresentata in oggetto. Si fa rilevare che nonostante gli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale in numerosi incontri e dichiarazioni pubbliche riportate dalla stampa locale, tenuto conto della decisione di Giunta del 25/10/2011, questa Associazione ha attestato la fattibilità dell'integrazione proposta ma, nonostante il tempo trascorso, non ha ancora ricevuto risposta.

Si fa rilevare altresì che l'Associazione, su indicazioni dell'Amministrazione Comunale ha già redatto in passato numerosi progetti preliminari finalizzati alla realizzazione dell'Ostello e localizzati precisamente in: "ex complesso Angelini", "Istituto Nautico", "Convento di San Francesco", ed infine nel complesso "Autostazione - ex Fornace Verrocchio-". Per quest'ultima proposta l'Associazione si è attivata non solo per la verifica progettuale ma aveva anche individuato gli strumenti e i mezzi finanziari per il completamento dell'opera attualmente una indecorosa incompiuta.

Preso atto della recente approvazione da parte della S.V. della Variante alle destinazioni di uso degli edifici di proprietà comunale, nel ritenere che la proposta in oggetto sia del tutto compatibile con le finalità di detta Variante si chiede un incontro urgente per una più dettagliata illustrazione della problematica.

In attesa di cortese riscontro si porgono distinti saluti.

IL PRESIDENTE REG.LE  
(Lamberto Battucci)

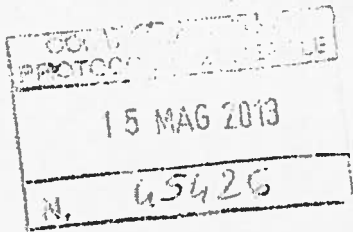
Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù  
Comitato Regionale Marche  
Via Lamaticci n. 7 Tel/Fax 071 42257  
E mail : ancona@aijhostels.com



9

Ancona, 13/05/2013

Consegnata a mano



Spettabile  
**COMUNE DI ANCONA**  
Spettabile  
-Sindaco  
-Assessorato Urbanistica  
Settore Gestione Edilizia  
P.zza XXIV Maggio n. 1  
60100 ANCONA

**Oggetto: VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE deliberazione C.P. n. 18 del 07/02/2013**

**OSSERVAZIONI**

La sottoscritta Marcelli Luisa, in qualità di legale rappresentante della società Bieffe Immobiliare di Marcelli Luisa & C Sas , proprietaria di un immobile sito ad Ancona, in località Torrette, Via Colle Ameno,1, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 28, mapp. 133 - 142, che seppur inglobato in una zona ad esclusivo tessuto residenziale (Zona "B" a tessuto omogeneo denominata ZT22 "Torrette"), è regolato dal vigente P.R.G. come Z.S.I. (Zone specificatamente individuate - Zone artigianali e industriali esistenti), propone la presente osservazione in riferimento alla adozione della variante indicata in oggetto.

In base alla situazione attuale ed alla normativa esistente all'epoca della precedente variante, la introduzione di una ZSI riferita al singolo fabbricato con destinazione produttiva di cui siamo proprietari, aveva lo scopo di consentire a pieno diritto il mantenimento e lo sviluppo di esso, pur di per sé incongruo nel contesto della zona residenziale omogenea ZT22 "Torrette" in cui si trovava.

Il mezzo usato a tal fine era giuridicamente ed urbanisticamente atipico, in quanto si definiva e si trattava come "zona" quello che una zona certamente non è, ossia un singolo fabbricato.

Ora, con il passare dei decenni è emersa l'estrema ed eccessiva rigidità delle destinazioni d'uso imposte, a fronte da un lato di un deperimento del fabbricato che richiede estesi interventi di recupero e dall'altro di una evoluzione della città in cui un simile fabbricato produttivo non trova accoglienza nel suo tessuto totalmente residenziale.

Si propone pertanto per la ZSI che coincide con il proprio fabbricato di consentire una armonizzazione di esso alla zona omogenea in cui è inserito.

Ciò può avvenire proprio nell'ambito della Variante di Prg in corso, che riguarda l'attualizzazione e la semplificazione delle destinazioni d'uso.

Pertanto la sottoscritta CHIEDE che sia introdotta una specifica modifica della NTA relativa alla ZSI in discorso, al fine di stabilire che sono compatibili e consentite le medesime destinazioni previste nelle Zone omogenee in cui tale Zsi è inserita, precisando che le nuove destinazioni d'uso proprie della zona omogenea e dichiarate compatibili dalla variante, potranno essere attuate solo tramite interventi di ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento e con o senza demolizione con ricostruzione, assicurando in ogni caso il rispetto degli standard di legge.

Preme sottolineare che, a distanza di ormai 20 anni, proprio come si legge nella Relazione preliminare della Variante in oggetto, il vincolo di destinazione produttiva-artigianale nell'ambito della nostra Zsi, è divenuto del tutto inattuale, per le seguenti ragioni:

- impossibilità di introdurre attività artigianali o industriali palesemente non più compatibili ed in forte contrasto con il tessuto omogeneo residenziale adiacente e circostante;
- ubicazione non desiderabile e comunque non strategica per attività industriali;
- difficoltoso accesso e viabilità non idonea per mezzi pesanti;
- mancanza di piazzali di manovra.

Da questo punto di vista, l'accoglimento della presente osservazione, consentirà una ragionevole elasticità e renderà possibile la ristrutturazione e la riqualificazione di un immobile altrimenti destinato a deperire, armonizzandolo con il tessuto urbanistico circostante.

Nella fiducia che la presente osservazione possa essere considerata positivamente ed accolta, si porgono distinti saluti.

**Bieffe Immobiliare di Marcelli Luisa & C. S.a.s.**

Un Legale rappresentante



**BI.EFFE Immobiliare di Marcelli Luisa & C. S.a.s.**

Via Ancarano, 11, 60020 Sirolo (AN)

C.F. e P.IVA 01328360423

40

Ancona, 13 maggio 2013

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 13 MAG 2013                             |
| N. 43926                                |



Al Commissario Straordinario  
del Comune di Ancona  
Dott. Antonio Corona  
Piazza XXIV maggio  
60100 – ANCONA

**OGGETTO:** Osservazione alla variante agli usi del PRG adottata con delibera n. 18/2013.

Il sottoscritto Massimiliano Savoretti, nato a Loreto il 4 luglio 1977 e residente a Castelfidardo in via Lenin n. 18, in merito alla variante agli usi del PRG, adottata dal Commissario Prefettizio con proprio atto n. 18 del 7 febbraio 2013 ai sensi dell'art. 26 della legge regionale n. 34/92, propone le seguenti osservazioni.

#### **USO U4/25 – PARCHEGGI ATTREZZATI**

La variante adottata inserisce all'inizio del secondo comma, la seguente frase:

*"Ad esclusione delle Zone della viabilità di cui all'art. 26 delle N.T.A., salvo prescrizioni contenute nei singoli articoli, .....omissis....."*

Come prima osservazione si chiede di eliminare la suddetta frase in quanto esistono all'interno del territorio anconetano aree private destinate alla viabilità; i parcheggi attrezzati potrebbero essere realizzati anche dai privati proprietari delle aree ma il divieto imposto dalla variante di poterli integrare con altre attività remunerative previste dall'uso U4/25 (assistenza meccanica, lavaggio, bar, ristoranti, motel, ecc.), comporterebbe sicuramente una diminuzione di interesse alla loro realizzazione, soprattutto in momenti di attuale crisi economica.

#### **ART. 26 – Zone destinate alla viabilità**

La variante adottata sostituisce il quarto comma *"In queste zone il PRG si attua esclusivamente da parte della Pubblica Amministrazione tramite intervento diretto"* con la seguente frase: "La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri."

Anche se, dalla nuova stesura della norma, si evincerebbe la possibilità del privato di intervenire su area di sua proprietà, si chiede, a maggior chiarezza, di aggiungere la seguente frase:

**"E' comunque possibile l'attuazione dell'intervento da parte del proprietario dell'area, previa convenzione per l'utilizzo del parcheggio. La convenzione dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale".**

Pertanto il terzo comma dell'art. 26 sarà il seguente:

**"La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri.**

**E' comunque possibile l'attuazione dell'intervento da parte del proprietario dell'area, previa convenzione per l'utilizzo del parcheggio. La convenzione dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale."**

Confidando nell'esito positivo delle osservazioni, si coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Massimiliano Savoretti

**PROVINCIA DI ANCONA**  
**DIPARTIMENTO II**  
**GOVERNANCE PROGETTI E FINANZA**

|                     |  |
|---------------------|--|
| PROVINCIA DI ANCONA |  |
| 13 MAG. 2013        |  |
| PROT. 72709         |  |

|                  |  |
|------------------|--|
| COMUNE DI ANCONA |  |
| UFFICIO GENERALE |  |
| 16 MAG 2013      |  |
| N. 65752         |  |



Al Commissario Prefettizio del Comune di Ancona  
Sportello Unico per l'Edilizia  
Largo XXIV Maggio 1  
60123 ANCONA

**OGGETTO : osservazioni alla "variante parziale alle destinazioni d'uso del prg vigente"**

**OSSERVAZIONE N. 1**

In merito all'art. 6 delle NTA - U4/2 si motiva l'osservazione per l'interesse generale a veder riconosciuto il mantenimento dell'uso commerciale anche per gli immobili in cui sia venuta meno la licenza commerciale per motivi diversi da quelli urbanistici ( esempio la chiusura per la recessione del settore o per altro) al fine di evitare una perdita del valore dell'immobile e dell'offerta di immobili dove svolgere l'attività commerciale così vitale per l'economia cittadina, tenendo presente che la riduzione dei locali commerciali potrebbe determinare anche una lievitazione dei canoni già ora assai elevati

Altro motivo fondante l'osservazione di cui trattasi è quello di adeguare la norma alle vigenti leggi regionali sul commercio L.R. 27/2009 e s.m.i e LR 26/1999 e s.m.i in quanto sulle NTA persistono condizioni superate dalla normativa regionale richiamata. Per altro l'adeguamento alla normativa regionale consente anche di chiarire quali attività al dettaglio siano possibili nel centro storico (zone A) che, per come ora è scritta la norma, induce a dubbi interpretativi tra le possibilità di localizzazione previste per gli esercizi alimentari e per quelli diversi dagli esercizi alimentari.

#### VARIANTE USI ADOTTATA

U4/2- COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Rientrano in questa categoria sia il singolo esercizio commerciale con superficie di vendita compresa tra i 251 mq. e 2500 mq., sia il complesso di esercizi commerciali che sviluppano una tale superficie di vendita, che siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscano di infrastrutture comuni e si spazino di servizi gestiti unitariamente.

Qualora due o più esercizi appartenenti allo stesso lotto od edificio sviluppino complessivamente una superficie di vendita superiore ai 2500 mq., l'attività commerciale svolta è da intendersi come grande struttura di vendita e quindi rientra nella categoria U4/2 bis.

Gli esercizi commerciali esistenti e legittimati dal punto di vista edilizio, che pur trovandosi in zone dove l'uso U4/2 non è previsto, ma siano in possesso di autorizzazione commerciale amministrativa, possono mantenere l'uso U4/2 limitatamente alle superfici di vendita esistenti.

Gli esercizi commerciali esistenti con superficie di vendita inferiore ai 1500 mq., possono ampliare la stessa fino e non oltre i 1500 mq., sempre nei limiti degli indici e delle prescrizioni specifici di zona e solo dove è ammesso l'uso U4/2, con esclusione delle aree progettate che prevedono degli specifici limiti sulle superfici di vendita.

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare di 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione dei quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq. Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (centro storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare, complessivamente i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901 mq. e 2500 mq.

In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da

#### OSSERVAZIONE

U4/2- COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Rientrano in questa categoria sia il singolo esercizio commerciale con superficie di vendita compresa tra i 251 mq. e 2500 mq., sia il complesso di esercizi commerciali che sviluppano una tale superficie di vendita, che siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscano di infrastrutture comuni e si spazino di servizi gestiti unitariamente.

Gli esercizi commerciali legittimati catastalmente, che pur trovandosi in zone dove l'uso U4/2 non è previsto, possono mantenere l'uso U4/2 limitatamente alle superfici esistenti.

Gli esercizi commerciali legittimati catastalmente con superficie di vendita inferiore ai 1500 mq. possono ampliare la stessa fino e non oltre i 1500mq, nei limiti degli indici e delle prescrizioni specifici di zona.

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 2500 mq di superficie di vendita.

Nella zona omogenea A (centro storico) i nuovi insediamenti nel settore alimentare o l'ampliamento di quelli legittimati catastalmente non potranno superare complessivamente i 900 mq di superficie di vendita.

Nella zona A (centro storico) sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare che non potranno superare complessivamente i 2500 mq di superficie di vendita.

corridoi o altri comuni, così come riportate al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99.

Parcheggi:

M1: Medie strutture inferiori, esercizi aventi superficie di vendita compresa tra i 251 e i 900 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare che per quello non alimentare:

A - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

Verde: A -V1 = 20 mq/100 mq Sf

Parcheggi:

M2: Medie strutture superiori, esercizi aventi superficie di vendita compresa tra i 901 e i 2500 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare che per quello non alimentare:

A - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

Verde: A -V1 = 20 mq/100 mq Sf

Parcheggi:

M1 : Medie strutture inferiori, esercizi aventi superficie di vendita compresa tra i 251 e i 900 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare che per quello non alimentare:

A - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

Verde: A -V1 = 20 mq/100 mq Sf

Nel caso in cui i parcheggi previsti dalle presenti norme non siano soddisfatti questi possono essere reperiti all'esterno dell'immobile nelle aree disciplinate dall'art. 28 delle NTA del PRG della ZTO di riferimento

Parcheggi:

M2: Medie strutture superiori, esercizi aventi superficie di vendita compresa tra i 901 e i 2500 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare che per quello non alimentare:

A - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

Verde: A -V1 = 20 mq/100 mq Sf

Nel caso in cui i parcheggi previsti dalle presenti norme non siano soddisfatti questi possono essere reperiti all'esterno dell'immobile nelle aree disciplinate dall'art. 28 delle NTA del PRG della ZTO di riferimento

## OSSERVAZIONE N. 2

La presente osservazione è volta a semplificare le NTA - art 6, proprio riguardo agli USI; infatti a tale proposito sarebbe utile unificare l'uso U4/8 Complessi Direzionali e Terziari e l'uso U4/9 Sedi Istituzionali - Amministrative per il fatto che il carico urbanistico tra i due usi è lo stesso come risulta anche dalle dotazioni di parcheggi previsti che sono le stesse.

In tal modo si favorirebbe la trasformazione degli edifici del patrimonio pubblico dimessi consentendo loro prospettive di riutilizzo in un mercato più ampio, in tal modo si favorirebbe anche la valorizzazione degli edifici pubblici evitando il loro degrado e le ripercussioni negative sul decoro cittadino.

### VARIANTE USI ADOTTATA

#### U4/8 - COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI

I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino almeno il 75% della SUL dell'intero edificio.

In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Parcheggi:

A- P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

### OSSERVAZIONE

#### U4/8 - U4/9 COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI - SEDI ISTITUZIONALI - AMMINISTRATIVE

I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino almeno il 75% della SUL dell'intero edificio.

In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio.

Le sedi istituzionali/amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale, le sedi amministrative di istituzioni pubbliche e assistenziali.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi



P3 = 15 mq/100 mq Su  
Verde:  
A - V1 = 60 mq/100 mq Su  
V3 = 20 mq/100 mq Su

U4/9 - Le sedi istituzionali/amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale, le sedi amministrative di istituzioni pubbliche e assistenziali.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su  
P3 = 15 mq/100 mq Su  
B - P1 = 40 mq/100 mq Su  
P3 = 15 mq/100 mq Su  
Verde:  
A - V1 = 60 mq/100 mq Su

come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

Parcheggi:

B- P1 = 40 mq/100 mq Su  
P3 = 15 mq/100 mq Su  
B - P1 = 40 mq/100 mq Su  
P3 = 15 mq/100 mq Su  
Verde:  
A - V1 = 60 mq/100 mq Su  
V3 = 20 mq/100 mq Su

**ANNULLATO**

OSSERVAZIONE N. 3

Riguardo all'Art 41 - ZT3 " Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi" la variante prevede la cancellazione degli usi regolati U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8 previsti per complessivi max 50% di Su, lasciandone pertanto libera la quantità di Su realizzabile.

Mentre conferma come uso regolato U1/1 = min. 50% Su.

La modifica apportata appare riduttiva rispetto alle esigenze del mercato edilizio che abbisogna di flessibilità per poter consentire il più appropriato uso degli immobili.

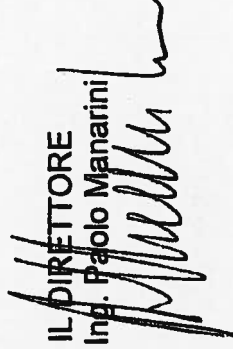
Infatti non tutti gli edifici proprio per le loro caratteristiche storico, architettoniche e distributive sono adatti ad essere trasformati, seppure parzialmente, in residenze e ciò potrebbe determinare una mancanza di interesse al loro recupero e quindi la loro permanenza in stato di abbandono. L'interesse pubblico è pertanto quello di favorire il riuso dei fabbricati dell'impianto storico ottocentesco secondo la loro naturale vocazione che spesso coincide anche con l'economicità dell'intervento in rapporto alla domanda.

Infatti gli isolati chiusi o edifici di grandi dimensioni mal si prestano ad essere trasformati in abitazioni soprattutto laddove sia necessario mantenere i prospetti, come nella ZT3 in esame che contiene edifici sottoposti a vincoli storico architettonici.

**Pertanto si propone di eliminare dal presente articolo gli usi regolati.**

IL DIRETTORE

Dott. Ing. Paolo Manarini



12

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 16 MAG 2013                             |
| N. 45755                                |

Ancona 15/05/2013

Ill.mo Sig.  
 Commissario Prefettizio  
 COMUNE di ANCONA

Area Territorio e Ambiente  
 Settore Pianificazione Urbanistica  
 Generale e Settore Gestione Edilizia del  
 COMUNE di ANCONA

**OGGETTO: Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente -  
 APC 11 Area di Via Bornaccini  
Osservazione**

I sottoscritti Mariangela Santucci, CF. SNTMNG57R61A271T nata ad Ancona (AN) il 21/10/1957 e Alessandro Santucci, C.F. SNTLSN50R19A271A, nato ad Ancona (AN) il 19/10/1950, eredi ditta Guidi, proprietari degli immobili e dei terreni siti nell'APC 11 Via Bornaccini

Premesso che

- con deliberazione n. 18 del 07/02/2013 il Commissario Prefettizio ha adottato la Variante Parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente;
- che dalla data del 22/03/2013 gli elaborati sono depositati al pubblico presso la segreteria del Consiglio per la durata di 60 giorni;
- che chiunque può presentare osservazioni in merito alla variante in oggetto durante il predetto periodo di deposito;
- che i sottoscritti sono proprietari degli immobili e dei terreni censiti al N.C. E. U. foglio 43, particelle 380 e 170;

considerato che

con l'approvazione e l'attuazione in forma di project financing, del grande centro direzionale alla Baraccola l'assetto urbanistico dell'area è sostanzialmente cambiato. Il grande insediamento direzionale nella periferia a sud, per dimensioni, per accessibilità veicolare, per prezzi valori immobiliari, rende obsolete e fuori mercato le previsioni attualmente interne all' APC 11. E' quindi l'occasione per proporre proposte di modifica alla normativa atte ad interpretare i fenomeni urbani in corso.

**Tutto ciò premesso e considerato si formula la seguente Osservazione:**

- **L'eliminazione dell'uso regolato di cui all' art.71, APC 11**
- **ampliamento delle categorie di usi ammessi U4/2, U4/5, U4/7, U4/8, U4/12, U4/14**

Tutto quanto sopra premesso e ritenuto i proprietari manifestano la propria disponibilità a collaborare, nelle più ampie e valide forme, con Codesta Amministrazione per conseguire in tempi compatibili con i programmi di sviluppo dell'area gli obiettivi prefissati.

\*\*\* \*\*

Si allega alla presente Osservazione gli elaborati di seguito indicati:

- all. 1: Documentazione urbanistica

\*\*\* \*\*

Distinti saluti.

FIRMA

**Mariangela Santucci**

**Alessandro Santucci**

*Mariangela Santucci*

**Allegato: Elaborato di confronto tabella comparativa NTA**

**- PRG Vigente/ Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente/ Osservazioni**

| PRG Vigente   | Variante parziale alle destinazioni d'uso al PRG vigente   | Osservazioni   |
|---|--|--|
| <p><b>Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC) [.....]</b></p> <p><b>APC 11 - Via Bornaccini (ZTO 15A)</b><br/>Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi (artigianali e commerciali) con nuovi insediamenti residenziali. Tale trasformazione dovrà comunque tenere conto delle necessità economiche delle aziende insediate, prevedendone quindi la graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento, compatibilmente alle necessità di riqualificazione complessiva dell'area.</p> <p>Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/4, U4/10, U4/11, U4/23, U4/24, U5/1</p> <p>Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su;<br/>U4/10, U4/11 = solo per eventuale mantenimento specifico insediamento</p> <p>Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC.</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi:<br/>- Indice di utilizzazione territoriale: Ut = pari all'esistente incrementandolo del 50%<br/>- Altezza massima H = 14,00 ml.</p> <p>Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, 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</p> | <p><b>Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC) [.....]</b></p> <p><b>APC 11 - Via Bornaccini (ZTO 15A)</b><br/>Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi (artigianali e commerciali) con nuovi insediamenti residenziali. Tale trasformazione dovrà comunque tenere conto delle necessità economiche delle aziende insediate, prevedendone quindi la graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento, compatibilmente alle necessità di riqualificazione complessiva dell'area.</p> <p>Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/10, U4/11, U4/19, U4/23, U4/24, U5/1</p> <p>Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su;<br/>U4/10, U4/11 = solo per eventuale mantenimento specifico insediamento</p> <p>Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC.</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi:<br/>- Indice di utilizzazione territoriale: Ut = pari all'esistente incrementandolo del 50%<br/>- Altezza massima H = 14,00 ml.</p> <p>Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, 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</p> | <p><b>Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC) [.....]</b></p> <p><b>APC 11 - Via Bornaccini (ZTO 15A)</b><br/>Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi (artigianali e commerciali) con nuovi insediamenti residenziali. Tale trasformazione dovrà comunque tenere conto delle necessità economiche delle aziende insediate, prevedendone quindi la graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento, compatibilmente alle necessità di riqualificazione complessiva dell'area.</p> <p>Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/10, U4/11, U4/12, U4/14, U4/19, U4/23, U4/24, U5/1</p> <p>Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su;<br/>U4/10, U4/11 = solo per eventuale mantenimento specifico insediamento</p> <p>Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC.</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi:<br/>- Indice di utilizzazione territoriale: Ut = pari all'esistente incrementandolo del 50%<br/>- Altezza massima H = 14,00 ml.</p> <p>Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, 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</p> |



Provincia di Ancona  
Comune di Ancona



Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente  
APC 11 Via Bornaccini  
Osservazione

all. 1: Documentazione Urbanistica  
Maggio 2013

commitenti

Marinagela Santucci  
Alessandro Santucci

*Marinagela Santucci*  
*Alessandro Santucci*



**ARCHISAL**

arch. Vittorio Salmoni  
arch. Violana Vignati

**indice**

- 1.01 inquadramento urbanistico
- 1.02 estratto PRG vigente
- 1.03 estratto mappa catastale ed elenco
- 1.04 planimetria catastale







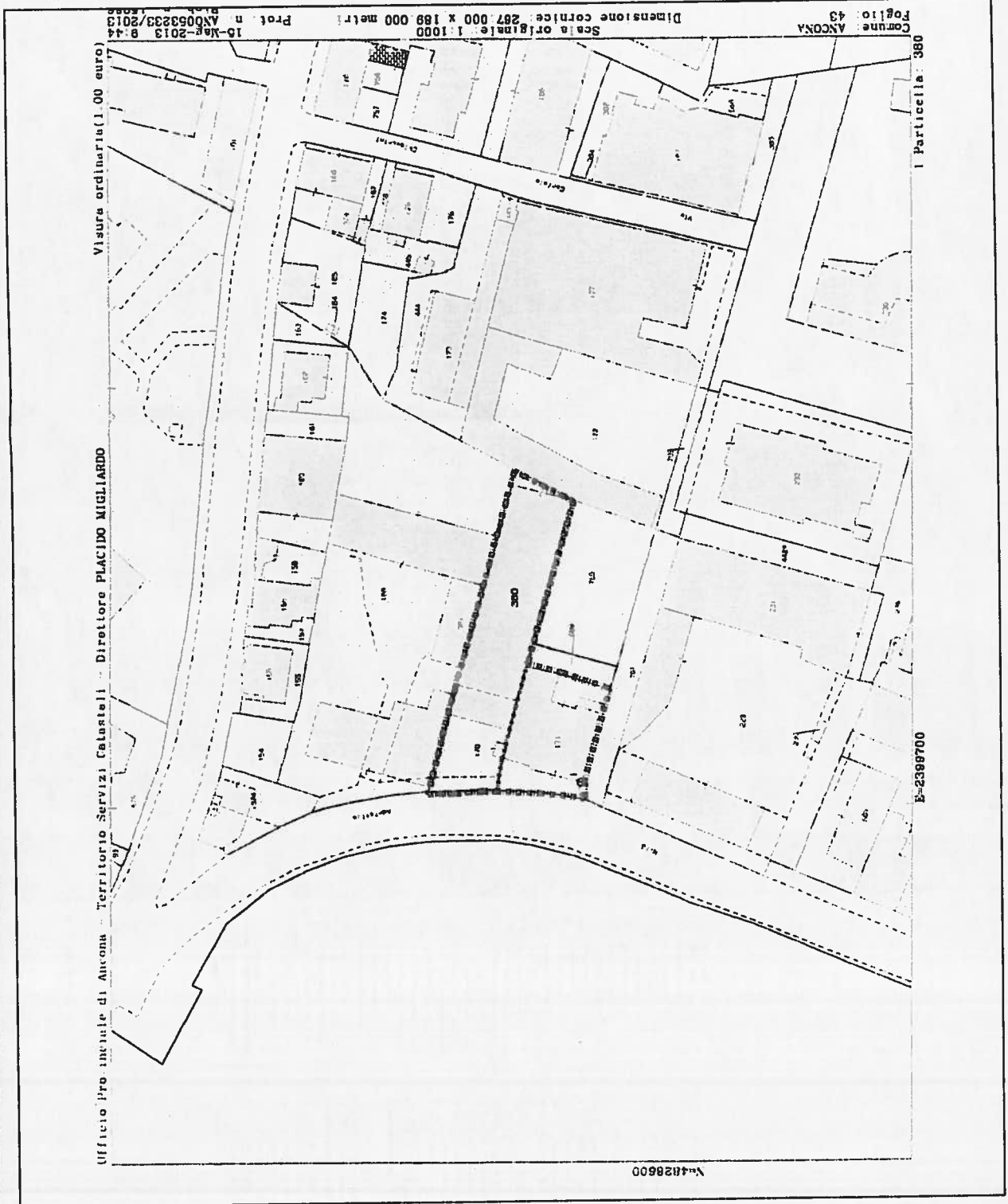
LEGENDA

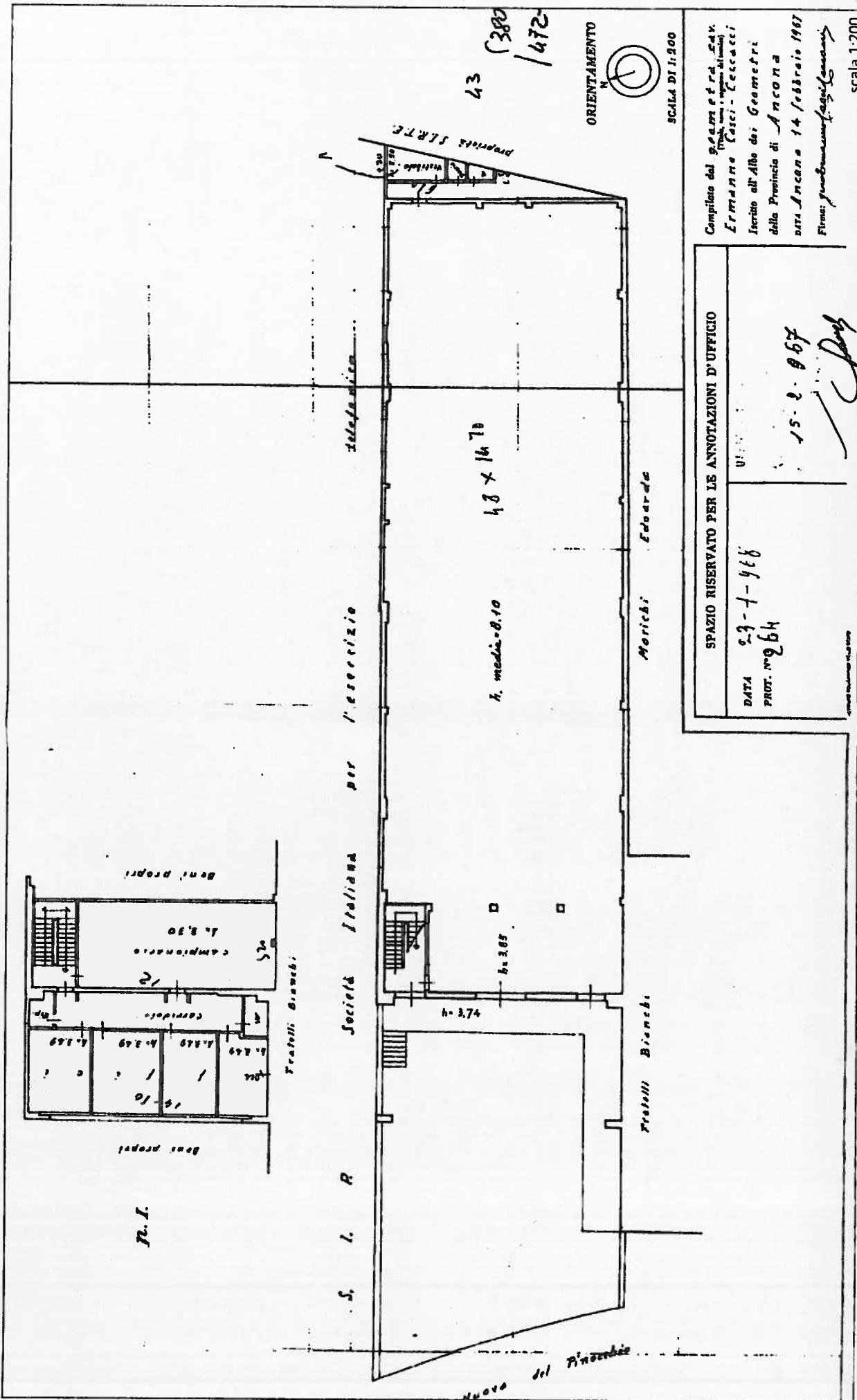
----- limite APC 11

----- limite lotto di proprietà

ELENCO CATASTALE

| foglio | particella |
|--------|------------|
| 43     | 380        |
| 43     | 170        |

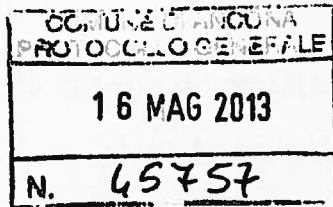








# UBALDI COSTRUZIONI S.p.A.



Comune di Ancona

Ufficio Protocollo

Piazza XXIV Maggio n.1

60100 Ancona

**Oggetto : OSSERVAZIONE alla "Variante Parziale alle Destinazioni d'Uso del PRG Vigente"  
(ZT21 "Produttiva di nuovo impianto")**

Il sottoscritto Massimo Ubaldi nato a Ascoli Piceno il 18/12/1965 e ivi residente in Via Luigi Dari n. 8 in qualità di legale rappresentante della Ubaldi Costruzioni SPA con sede in S.P. Bonifica, 20 – 63084 Maltignano (AP) – P.IVA e C.F. 01231000447

Visti gli atti pubblici relativi alla Variante Parziale di cui in oggetto, adottata con deliberazione del Commissario Prefettizio n.18 del 7 febbraio 2013,

## OSSERVA

E rileva che la dicitura proposta dalla modifica all'art. 63 comma d) punto 1) delle NTA e precisamente all'ultimo capoverso:

**"Per le aree comprese nel Piano Particolareggiato P.I.P. e perimetrato nelle Tavole 7N bis e 7K, si applica la normativa prevista dal Piano Particolareggiato P.I.P."**

Lascia intendere che per tali aree non viene introdotto nessun cambiamento dal citato progetto di Variante Urbanistica.

Poiché questo pare in aperto contrasto con quanto auspicato dall' Atto del Consiglio Comunale n. 130 del 14.10.2010 "APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER IL NUOVO PIANO URBANISTICO DELLA CITTA' DI ANCONA" al quale la variante si ispira e che recita: "Appare inevitabile e auspicabile quindi una semplificazione dell'articolazione normativa e un adeguamento alle novità legislative intercorse che consenta di introdurre elementi di maggiore flessibilità senza rinunciare al rigore e all'efficacia di un controllo dei processi di trasformazione nelle diverse parti della città.";

Poiché in particolare le aree perimetrato nella Tavola 7N bis hanno visto un grande sviluppo negli ultimi anni, fino a diventare un polo terziario importante per tutta la città che sicuramente necessita della semplificazione e flessibilità auspicato dal citato Atto del Consiglio Comunale;

LAVORI PUBBLICI EDILI E STRADALI OPERE SPECIALI GASDOTTI ACQUEDOTTI  
SISTEMAZIONI IDRAULICHE SISTEMAZIONE FOGNARIE E PARCHI ATTREZZATI  
IMPIANTI SPORTIVI IMPIANTI DI DEPURAZIONE OPERE DI SICUREZZA STRADALE  
COSTRUZIONE EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE, ARTIGIANALI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

**SINCERT**



Sede legale Via S.P. Bonifica n 20 63085 Maltignano (AP)  
Tel 0736/307080 (4 linee r.a.) - Fax 0736/307072  
www.inpresaubaldi.com E-mail info@inpresaubaldi.com  
Cap Soc. € 1.500.000,00 i.v. Part IVA 01231000447  
SISTEMA QUALITÀ AZIENDALE UNI EN ISO 9001:2000 Ccn Nr 180305

## CHIEDE

Che per le aree perimetrare nella tavola 7N bis vengano aggiunti, agli Usi già previsti dalle NTA del PIP, i seguenti Usi:

U1/1(relativamente all'esistente), U4/5, U4/11, U4/12, U4/15, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20.

Preme qui sottolineare, che le modifiche proposte, sono anche e soprattutto nell'interesse dell'Amministrazione Comunale e della collettività, poiché il Comune fra le aree di cui in oggetto, è proprietario di lotti ancora da assegnare.

Maltignano (AP), 15 maggio 2013

In fede

Massimo Ubaldi

**UBALDI costruzioni S.p.A.**  
Via S. P. Bonifica n. 20  
33040 MALTIGNANO (Ascoli P.)  
P. IVA n° 01231000447

LAVORI PUBBLICI EDILI E STRADALI OPERE SPECIALI GASDOTTI ACQUEDOTTI  
SISTEMAZIONI IDRAULICHE SISTEMAZIONE FOGNARIE E PARCHI ATTREZZATI  
IMPIANTI SPORTIVI IMPIANTI DI DEPURAZIONE OPERE DI SICUREZZA STRADALE  
COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI ABITAZIONE, ARTIGIANALI INDUSTRIALI E COMMERCIALI



Sede legale Via S.P. Bonifica n.20 63085 Maltignano (AP)  
Tel 0736/307080 (4 linee r.a.) - Fax 0736/307072  
www.impresaubaldi.com E-mail info@impresaubaldi.com  
Cap Soc € 1.500.000,00 i.v. Part IVA 01231000447  
SISTEMA QUALITÀ AZIENDALE UNI EN ISO 9001:2000 Cert N° 180315



14



COMUNE DI ANCONA

Piazza XXIV maggio 1

60212 ANCONA

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 16 MAG 2013                             |
| N. 45934                                |

OGGETTO: osservazione alla 'variante agli usi' adottata con Decreto del Commissario Prefettizio n.18 del 07\02\2013.

La sottoscritta Bussolotti Patrizia nata a Ancona il 19 aprile 1968, residente a Ancona, via Montesicuro 103, facendo riferimento alla variante urbanistica di cui in oggetto con la presente

CHIEDE

che all'interno dell'uso "U4\11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO" sia specificato che tra le funzioni ricadenti tra quelle indicate come 'servizi alla salute' siano menzionate anche le seguenti : la diagnostica anche per immagini, centri di assistenza socio-sanitaria, telesoccorso, trasporti socio-sanitari, strutture di accoglienza socio-riabilitative, centri estetici e centri benessere.

Distinti saluti.

Ancona 16 maggio 2012

Bussolotti Patrizia

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Patrizia Bussolotti".

VI.2

15



COMUNE DI ANCONA

Piazza XXIV maggio 1

60212 ANCONA

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 16 MAG 2013                             |
| N. 45935                                |

**OGGETTO:** osservazione alla variante al P.R.G. adottata con Decreto del Commissario Prefettizio n.18 del 07\02\2013, relativa agli usi regolamentati nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Ritenendo che la normativa urbanistica fondata sulla stretta regolamentazione degli usi consentiti sia un modo del tutto superato di gestione del territorio e che auspichiamo che nella prossima stesura del nuovo PRG di Ancona si possa prevedere un'uso dei suoli basato su criteri più flessibili e che possano permettere di essere adeguati alle continue mutazioni delle esigenze degli operatori e che operano sul territorio.

Considerando però che nelle more dell'attuale legislazione urbanistica comunale la variante di cui in oggetto deve comunque considerarsi un passo avanti nella direzione sopra menzionata, si ritiene che per gli immobili industriali si debba prevedere un'ampliamento degli usi per consentire la massima flessibilità degli immobili che sempre più spesso divengono inutilizzati per la chiusura o il ridimensionamento delle aziende e permettere agli imprenditori di immettere più facilmente sul mercato gli immobili aziendali non più utilizzati.

A tal fine con la presente osservazione presentata nei termini di legge, si richiede che in tutte le zone artigianali ed industriali possano essere previsti almeno tutti gli usi consentiti, oltre a quelli già previsti, anche i seguenti usi :

U4\5 - U4\7 - U4\8 - U4\9 - U4\19 - U5\1.

Cordiali saluti.

Ancona 14\05\2013

Bussoiotti Gianfranco

*Bussoiotti Gianfranco*

VI.2

16



COMUNE DI ANCONA  
 Piazza XXIV maggio 1  
 60212 ANCONA

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 16 MAG 2013                             |
| N. 45938                                |

**OGGETTO:** osservazione alla 'variante agli usi' adottata con Decreto del Commissario Prefettizio n.18 del 07\02\2013.

La presente osservazione riguarda le modifiche apportate all'uso U4\11 a cui è stato aggiunto il seguente periodo:

"Sono compresi all'interno di questo uso i servizi alla salute che non superino complessivamente i 400 mq di superficie (palestre, laboratori analisi, centri di riabilitazione)".

Premesso che si condivide la scelta di ampliare il suddetto uso con altre funzioni, ritengo che il limite del 400 mq debba essere portato ad almeno 1000 mq, in quanto la superficie prevista di 400 mq è un limite massimo del tutto insufficiente ad esempio per una palestra che per essere economicamente vantaggiosa deve rispettare delle economie di scala che appunto vedono il limite minimo di 1000 mq.

Il pericolo è quello di vanificare l'effetto di una buona intenzione con la prescrizione di un limite che non ha senso, in quanto è del tutto evidente che un'attività economica cercherà di occupare lo spazio minimo per svolgere la sua attività, perché ovviamente maggiori sono gli spazi e maggiori sono i costi, ma si deve tenere anche conto che se una attività ~~come ad esempio una palestra non può accogliere un certo numero di persone ed una certa varietà di attività simultaneamente non può pagare i costi di impianto e di gestione e quindi non sarebbe possibile realizzarla.~~

**Si richiede quindi che la norma debba essere così riscritta :**

**"Sono compresi all'interno di questo uso i servizi alla salute che non superino complessivamente i 1000 mq di superficie (palestre, laboratori analisi, centri di riabilitazione)".**

Ancona 13 maggio 2013  
 Arch. Pasquale Pisotelli

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 17 MAG 2013                             |
| N. 46430                                |

Spett. COMUNE DI ANCONA  
Piazza XXIV maggio 1  
60212 ANCONA



Ancona Lì 14 maggio 2013

**OGGETTO:** osservazione alla 'variante agli usi' adottata con Decreto del Commissario Prefettizio n.18 del 07\02\2013.

Egregi Sig.ri,

tenendo in considerazione il particolare momento di crisi che sta vivendo l'economia italiana; con effetti senza precedenti soprattutto per il tessuto imprenditoriale il quale sta pagando certamente il prezzo più alto, effetti che si sta manifestando soprattutto in una diffusa carenza di liquidità che molto spesso porta al fallimento o alla chiusura volontaria delle attività, con risvolti devastanti per l'intera società; si ritiene fondamentale che le pubbliche amministrazioni si sentano in dovere di adottare ed attuare tutte le misure correttive e di supporto possibili per quanto nei loro poteri, nelle loro competenze e prerogative.

Per entrare nel particolare, è un fatto ricorrente che molte aziende in difficoltà hanno un capitale immobiliare rappresentato dalla loro sede o dal loro stabilimento di produzione, che per molti motivi potrebbe essere alienato totalmente o parzialmente per far fronte alla carenza di liquidità. Anche in questo caso l'imprenditore si trova a dover fronteggiare un aspetto della crisi, ancora peggiore, che è quello che ha investito il settore immobiliare ed in particolare proprio quello riferito alle attività produttive.

In definitiva se un'azienda possiede un capitale immobiliare, che potrebbe essere trasformato in preziosa liquidità, molto spesso non riesce a monetizzare il suo patrimonio immobiliare per le limitazioni alle possibili destinazioni d'uso fissate dalle normative contenute negli strumenti urbanistici comunali.

In merito, il PRG del Comune di Ancona per le zone a tessuto omogeneo urbane a prevalenza artigianale e commerciale, fa una differenziazione degli usi tra quelli ad esempio previsti nella zona Baraccola "ZT18" e quella di Collemarino o delle Frazioni, e questi ultimi risultano certamente più penalizzate.

Si richiede pertanto che in tutte le zone artigianali ed industriali possano essere previsti almeno tutti gli usi consentiti nella zona della "Baraccola" ed anzi ampliarli ulteriormente prevedendo anche i seguenti usi :

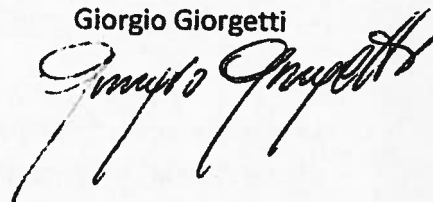
U4\5 - U4\7 - U4\8 - U4\9 - U4\19 - U5\1.

L'accoglimento della presente osservazione rappresenterebbe certamente un contributo concreto ed immediato che l'Amministratore Comunale di Ancona darebbe a tutte quelle aziende in difficoltà che avrebbero così la possibilità di monetizzare in tempi più rapidi il loro patrimonio immobiliare e salvare in questo modo la propria azienda dalla chiusura o dal fallimento.

Certi che vorrete dare alla presente istanza la dovuta attenzione, cogliamo l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Il Presidente

Giorgio Giorgetti



|                     |       |
|---------------------|-------|
| COMUNE DI ANCONA    |       |
| PROTOCOLLO GENERALE |       |
| 17 MAG 2013         |       |
| N.                  | 46429 |

COMUNE DI ANCONA  
17 MAG 2013  
PROTOCOLLO GENERALE

Ancona 13/05/2013

Ill.mo Sig.  
Commissario Prefettizio  
COMUNE di ANCONA

Area Territorio e Ambiente  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Generale e Settore Gestione Edilizia del  
COMUNE di ANCONA

**OGGETTO: Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente – APC 20 Area di Via della Montagnola Osservazioni**

La società IDeA FIMIT SGR S.p.A. con sede Milano, via Brera, 21 CF e P.IVA 05553101006, in persona del sottoscritto Sulpizio Vittorio, nato a Bucchianico il giorno 20 aprile 1955, n. carta d'identità AK7725811, domiciliato per la carica presso la sede della suddetta "Società", in forza di procura a rogito del Notaio De Paoli in data 29 novembre 2012, rep.n. 9875, la quale "Società", proprietaria dell'area sita in Ancona, in via Montagnola, contenuta nell'APC 20 via della Montagnola

Premesso che

- con deliberazione n. 18 del 07/02/2013 il Commissario Prefettizio ha adottato la Variante Parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente
- che dalla data del 22/03/2013 gli elaborati sono depositati al pubblico presso la segreteria del Consiglio per la durata di 60 giorni;
- che è possibile presentare osservazioni in merito alla variante in oggetto durante il predetto periodo di deposito
- che la sottoscritta società è proprietaria delle aree e dei fabbricati distinti dal N.C. E. U al foglio 42 particelle 527, 528, 529, 341, 451, 288

considerato che

Come è emerso dallo studio di lettura critica della dinamica insediativa dell'area urbana sud di Ancona, allegato n.5 alla presente osservazione, lo scenario prefigurato dal PRG al momento della sua approvazione (1994) prevedeva che nella prima periferia sud della città potessero insediarsi puntuali nuclei direzionali di cui uno proprio nell'APC 20. Con l'approvazione e l'attuazione in forma di project financing, del grande centro direzionale alla Baraccola, tale assetto urbanistico è sostanzialmente cambiato. Il grande insediamento direzionale nella periferia a sud, per dimensioni, per accessibilità veicolare, per prezzi valori immobiliari, rende

obsoleto e fuori mercato le previsioni, come quelle dell'APC 20, più interne alla città. Inoltre come emerge dalla lettura critica dell'andamento demografico ed insediativo tra il 1981 ed 2011 occorre tenere presente che il tessuto urbano circostante l'APC 20 ha in questi anni assunto una spiccata prevalenza residenziale che si sta confermando negli interventi in corso.

La Variante parziale alle destinazioni d'uso e' quindi l'occasione per concentrare l'attenzione su tale analisi urbana e conseguentemente avanzare proposte di modifica normativa atte ad interpretare i fenomeni urbani in corso.

Tutto ciò premesso e considerato si formula la seguente osservazione al fine di conseguire gli obiettivi individuati, aumentando l'uso residenziale con la possibilità di introdurre quote di edilizia sociale nell'ambito dell'area progetto e portare a termine l'intervento di attuazione dell'APC 20 in corso di realizzazione,

- **L'eliminazione dell'uso regolato di cui all' art.71, APC 20 Nta nelle modalità e nei contenuti descritti di seguito allegati**

Tutto quanto sopra premesso considerato e proposto la Società ..... manifesta la propria disponibilità a collaborare, nelle più ampie e valide forme, con codesta Amministrazione per conseguire in tempi compatibili con i programmi di sviluppo dell'area gli obiettivi prefissati e a tale scopo allega il progetto definitivo della strada di lottizzazione del comparto già presentato agli uffici comunali e con essi approfondito

\*\*\* \*\*

Si allegano alla presente osservazione gli studi e gli elaborati di seguito indicati con i significati e le precisazioni riportate in corrispondenza di ogni singolo elaborato:

- all. 1: Documentazione urbanistica
- all. 2: Studio urbanistico a supporto dell'osservazione
- all. 3: Progetto Definitivo della Strada di comparto – progetto di completamento

\*\*\* \*\*

Distinti saluti.

  
FIRMA  
Nella qualifica di *Procuratore della Società*



**Allegato : Elaborato di confronto comparativa NTA  
PRG Vigente/ Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente/ Osservazioni**

| PRG Vigente   | Variante parziale alle destinazioni d'uso al PRG vigente  | Osservazioni  |
|---|---|---|
| <p>Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC) [.....]</p> <p>APC 20 - Via della Montagnola (ZTO 20)</p> <p>Riguarda il consolidamento dell'attuale insediamento direzionale dell'area delle Palombare. Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1,U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9,U4/10, U4/11*, U4/13, U4/14, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/22,U4/24, U4/25, U5/1.</p> <p>U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.</p> <p>Usò regolato: U1/1 (max 20% di Su)</p> <p>Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi:<br/>- Indice di Utilizzazione territoriale: Ut = 7.000 mq/ha<br/>- Altezza massima H = 12 ml.</p> <p>Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso</p> | <p>Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC) [.....]</p> <p>APC 20 - Via della Montagnola (ZTO 20)</p> <p>Riguarda il consolidamento dell'attuale insediamento direzionale dell'area delle Palombare. Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1,U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9,U4/10, U4/11*, U4/13, U4/14, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/22,U4/24, U4/25, U5/1.</p> <p>U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.</p> <p>Usò regolato: U1/1 (max 20% di Su)</p> <p>Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi:<br/>- Indice di Utilizzazione territoriale: Ut = 7.000 mq/ha<br/>- Altezza massima H = 12 ml.</p> <p>Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso</p> | <p>Art. 71 - Aree Progetto prevalentemente costruite (APC) [.....]</p> <p>APC 20 - Via della Montagnola (ZTO 20)</p> <p>Riguarda il consolidamento dell'attuale insediamento direzionale dell'area delle Palombare. Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1,U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9,U4/10, U4/11*, U4/13, U4/14, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/22,U4/24, U4/25, U5/1.</p> <p>U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;"> <p>Usò regolato: U1/1 (max 20% di Su)</p> </div> <p>Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo, esteso all'intero ambito dell'APC</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi:<br/>- Indice di Utilizzazione territoriale: Ut = 7.000 mq/ha<br/>- Altezza massima H = 12 ml.</p> <p>Fino all'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria RE1 e straordinaria RE2, con il mantenimento delle destinazioni d'uso</p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>esistenti al momento dell'adozione del PRG.</p> <p>Prescrizioni specifiche:</p> <p>1_ L'approvazione del Piano attuativo è subordinata alla firma di una convenzione che dovrà stabilire le modalità di cessione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggi e della strada di collegamento tra il quartiere Palombare e Piazza D'Armi.</p> <p>2_ La convenzione di cui al punto 1 dovrà inoltre stabilire i tempi e la ripartizioni dei costi per la realizzazione della strada tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.</p> <p>3_ Le aree destinate a verde pubblico (V1) ed a parcheggi pubblici (P1) (Standard) dovranno essere reperite ed individuate all'interno del perimetro della APC 20.</p> <p>Art. 57 - ZT20 "Palombare"</p> <p>Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali e artigianali.</p> <p>a) Normativa funzionale:</p> <p>Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, <del>U4/10</del>, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U4/26, U5/1</p> <p>Z.S.I.</p> <p>1) Zone artigianali ed industriali esistenti:</p> | <p>esistenti al momento dell'adozione del PRG.</p> <p>Prescrizioni specifiche:</p> <p>1_ L'approvazione del Piano attuativo è subordinata alla firma di una convenzione che dovrà stabilire le modalità di cessione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggi e della strada di collegamento tra il quartiere Palombare e Piazza D'Armi.</p> <p>2_ La convenzione di cui al punto 1 dovrà inoltre stabilire i tempi e la ripartizioni dei costi per la realizzazione della strada tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.</p> <p>3_ Le aree destinate a verde pubblico (V1) ed a parcheggi pubblici (P1) (Standard) dovranno essere reperite ed individuate all'interno del perimetro della APC 20.</p> <p>Art. 57 - ZT20 "Palombare"</p> <p>Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali e artigianali.</p> <p>a) Normativa funzionale:</p> <p>Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, <del>U4/10</del>, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, <del>U4/24</del>, U4/25, <del>U4/26</del>, U5/1</p> <p>Z.S.I.</p> <p>4) Zone artigianali ed industriali esistenti:</p> | <p>esistenti al momento dell'adozione del PRG.</p> <p>Prescrizioni specifiche:</p> <p>1_ L'approvazione del Piano attuativo è subordinata alla firma di una convenzione che dovrà stabilire le modalità di cessione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggi e della strada di collegamento tra il quartiere Palombare e Piazza D'Armi.</p> <p>2_ La convenzione di cui al punto 1 dovrà inoltre stabilire i tempi e la ripartizioni dei costi per la realizzazione della strada tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.</p> <p>3_ Le aree destinate a verde pubblico (V1) ed a parcheggi pubblici (P1) (Standard) dovranno essere reperite ed individuate all'interno del perimetro della APC 20.</p> <p>Art. 57 - ZT20 "Palombare"</p> <p>Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali e artigianali.</p> <p>a) Normativa funzionale:</p> <p>Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, <del>U4/10</del>, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, <del>U4/24</del>, U4/25, <del>U4/26</del>, U5/1</p> <p>Z.S.I.</p> <p>4) Zone artigianali ed industriali esistenti:</p> |
|---|---|---|

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>- Usi previsti: U3/1, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), U4/3, U4/6, U4/10, U4/11</p> <p>- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:<br/>(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe</p> <p>- Altezza massima H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.</p> <p>b) Categorie principali di intervento:<br/>Come specificato dalla tavola di progetto 7H.</p> <p>c) Parametri urbanistici e edilizi:<br/>In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:</p> <p>- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,80 mq/mq</p> <p>- Altezza massima H = 10,50 ml.</p> <p>d) Prescrizioni specifiche:<br/>Le indicazioni progettuali interne alla zona sportiva delle Palombare, sono da intendersi indicative e non prescrittive; esse pertanto possono essere modificate da un progetto unitario generale.</p> <p>....</p> | <p>- Usi previsti: U3/1, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), U4/3, U4/6, <del>U4/10</del>, U4/11</p> <p>- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:<br/>(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe</p> <p>- Altezza massima H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.</p> <p>b) Categorie principali di intervento:<br/>Come specificato dalla tavola di progetto 7H.</p> <p>c) Parametri urbanistici e edilizi:<br/>In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:</p> <p>- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,80 mq/mq</p> <p>- Altezza massima H = 10,50 ml.</p> <p>d) Prescrizioni specifiche:<br/>Le indicazioni progettuali interne alla zona sportiva delle Palombare, sono da intendersi indicative e non prescrittive; esse pertanto possono essere modificate da un progetto unitario generale.</p> <p>....</p> | <p>- Usi previsti: U3/1, U4/1, U4/2 (gli usi U4/1 e U4/2 sono limitati alle sole attività esistenti), U4/3, U4/6, U4/10, U4/11</p> <p>- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:<br/>(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe</p> <p>- Altezza massima H (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.</p> <p>b) Categorie principali di intervento:<br/>Come specificato dalla tavola di progetto 7H.</p> <p>c) Parametri urbanistici e edilizi:<br/>In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:</p> <p>- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,80 mq/mq</p> <p>- Altezza massima H = 10,50 ml.</p> <p>d) Prescrizioni specifiche:<br/>Le indicazioni progettuali interne alla zona sportiva delle Palombare, sono da intendersi indicative e non prescrittive; esse pertanto possono essere modificate da un progetto unitario generale.</p> <p>....</p> |
|--|---|--|

**Provincia di Ancona**  
**Comune di Ancona**



**Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente**  
 **APC 20 via della Montagnola**  
 **Osservazione**

**all. 1: Documentazione urbanistica**  
 **Maggio 2013**

commitenti

 **IDEa FIMIT** gr

 **ARCHISAL**  
Architettura e Urbanistica  
Arch. Vittorio Salimoni  
Arch. Vanessa Vanni



**indice**

**1.01** inquadramento urbanistico

**1.02** estratto PRG vigente

**1.02** estratto mappa catastale

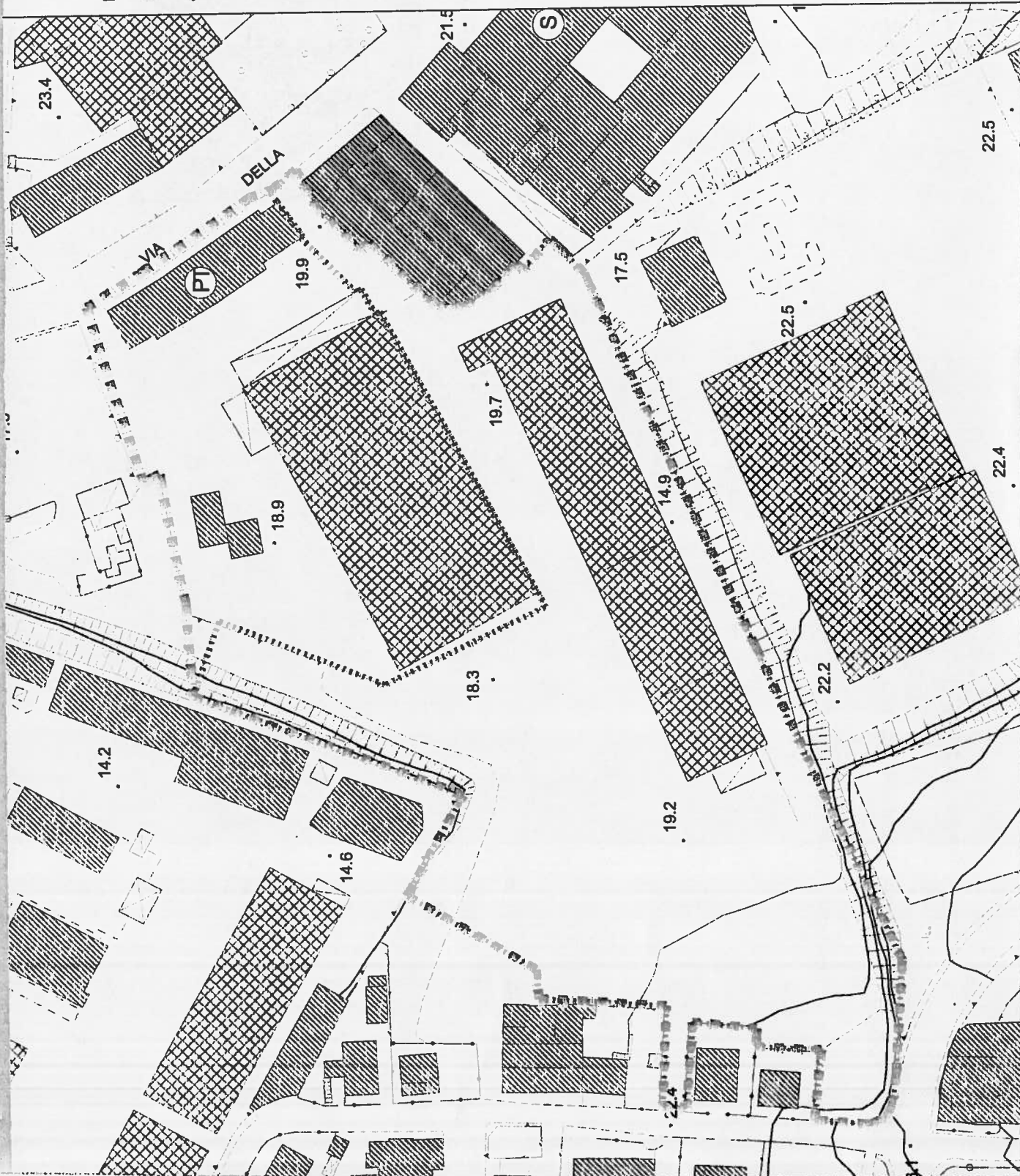
LEGENDA



limite APC 20

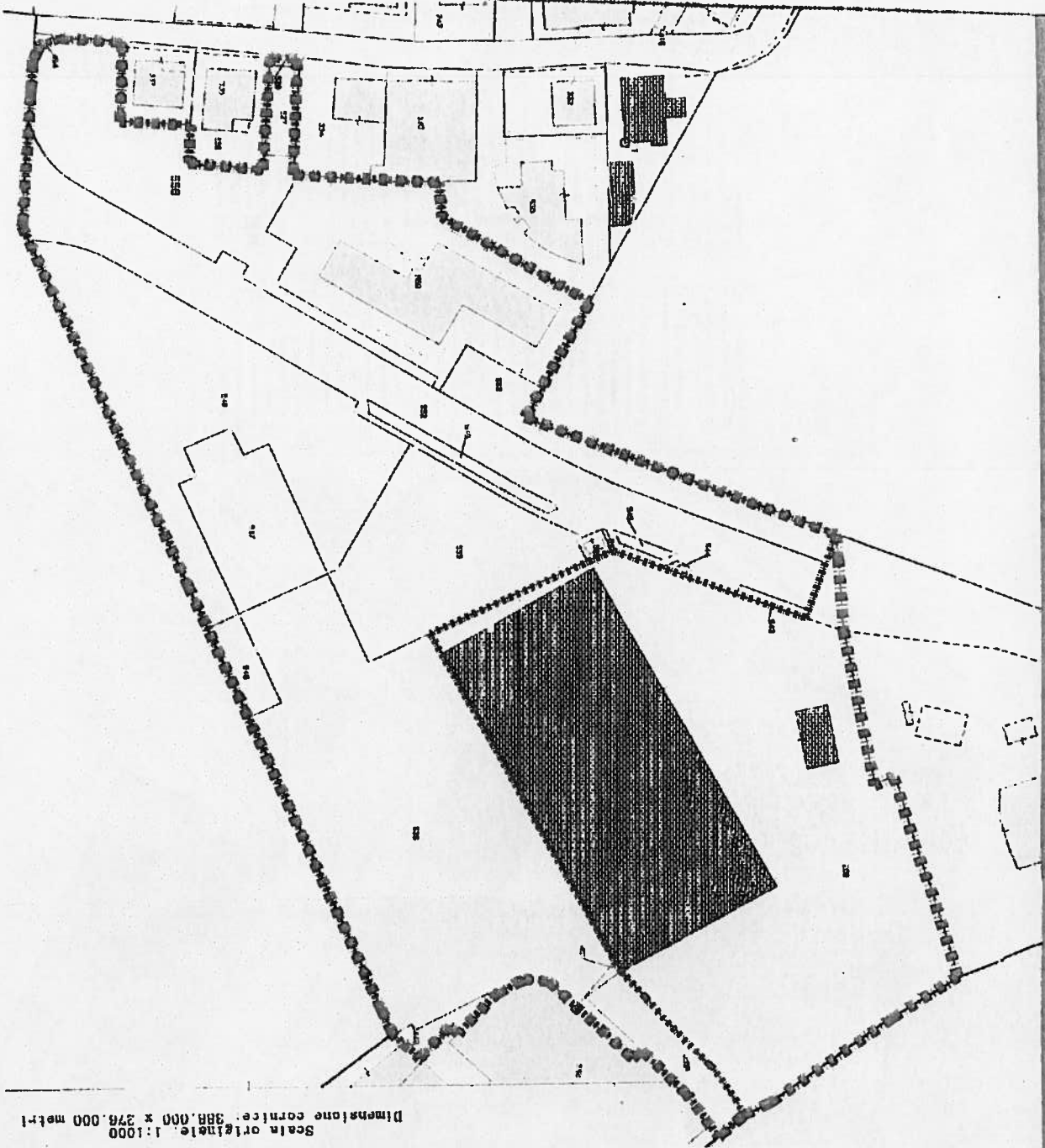


limite proprietà lotto IETA









Scala originale: 1:1000  
Dimensione cartice: 388.000 x 278.000 metri

LEGENDA

- limite APC 20
- limite lotto LETA



Provincia di Ancona  
Comune di Ancona



**Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente  
APC 20 via Montagnola, Ancona  
Osservazione**

**All.2 Studio urbanistico a supporto dell'osservazione  
Maggio 2013**

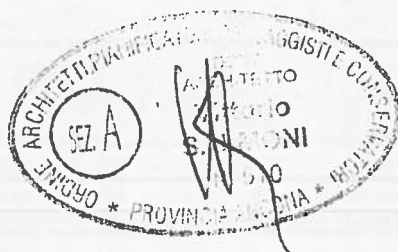
Committente



IDeA FIMIT<sub>sgr</sub>

ARCHISAL  
SOLUZIONI

arch. Vittorio Salmoni  
arch. Viviana Veschi



## **P**roposta di variante a area APC 20 Via della Montagnola

### **Indice**

#### **1- APC 20\_ Stato dell'arte**

- 1.1 Stato di attuazione del PdR e cronistoria amministrativa**
- 1.2 Descrizione dell' Assetto di progetto vigente**
- 1.3 Dimensionamento e standard PdR vigente**

#### **2- Lettura dello sviluppo urbano della seconda Ancona, ZTO 10, 11 e 15**

- **2.1 L'affermazione della vocazione residenziale**
- **2.2 La migrazione delle funzioni terziario- direzionali**
- **2.3 Il raffronto normativo tra APC ed APL contermini: APL 6,7 e 10; APC 12 e 14bis**

#### **3- L'osservazione alla Variante parziale alle destinazioni d'uso per l'area APC 20 via della Montagnola**

### **allegati:**

**Dinamica insediativa dell'area urbana sud di Ancona: tavole di comparazione PRG 94/stato di fatto:**

- 2.1 Consolidamento della vocazione Residenziale**
- 2.2 Migrazione delle destinazioni d'uso terziario- direzionali**

## 1-APC 20\_ Stato dell'arte

### **Premessa**

La società IDeA FIMIT SRG S.p.A. è proprietaria di un'area di 24.534 mq che il vigente P.R.G. del Comune di Ancona ha destinato a "Consolidamento dell'attuale insediamento direzionale dell'area Palombare" da attuarsi con intervento urbanistico preventivo esteso all'intero ambito della APC.

Le suddette Società hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni di piano mediante variante al Piano di Recupero APC20 via della Montagnola.

Le aree oggetto dell'osservazione sono tutte nella piena disponibilità della Società concessionaria IDeA FIMIT SRG S.p.A., esse sono delimitate da via della Montagnola e via delle Palombare e da terreni di proprietà di Ancona Ambiente, Marina Militare e BPU ESALISING

I riferimenti catastali di tali area sono i seguenti:

Foglio 42 part. 527

Foglio 42 part. 528

Foglio 42 part. 529

Foglio 42 part. 341

Foglio 42 part. 451

Foglio 42 part. 288

### **1.1 Stato di attuazione del PdR e cronistoria amministrativa**

Le suddette Società hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni di piano mediante variante al Piano di Recupero APC20 via della Montagnola. La proposta esaminata dagli organi tecnici del Comune e della Provincia di Ancona ed è stata approvata in via definitiva con delibera del C.C. n° 80 in data 24.04.2007.

L'iter attuativo del Piano di Recupero è proseguito con i seguenti passaggi:

- Approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con Delibera di G.M. n° 445 del 07.08.2007;
- Stipula della Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero in data 29.01.2008;
- Inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria in data 19.05.2009.

In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 2 della convenzione, viene avviata la realizzazione degli interventi privati previsti dal Piano di Recupero mediante il rilascio dei relativi P.d.C:

#### Fase I

-In data 11/09/2009 la società ha presentato la richiesta di un P.d.C. relativo alla *prima Fase di Attuazione* che ha previsto la costruzione di un edificio ubicato nel lotto 1B e la sistemazione delle aree ad esso afferenti destinate a verde privato e privato di uso pubblico (V1 e V3) ed a parcheggi privati e privati di uso pubblico (P1 e P3) secondo quanto stabilito dal piano di recupero.

#### Fase II

-In data 16/11/2010 è stato rilasciato il P.d.C. per la *seconda fase* di attuazione degli interventi previsti nell'area di proprietà della stessa Ditta. Il Permesso richiesto prevedeva la costruzione di due edifici ubicati nel lotto 2B e la sistemazione delle aree ad essi afferenti, destinate a verde privato e verde privato di uso pubblico (V1 e V3) ed a parcheggi privati e privati di uso pubblico (P1 e P3) secondo quanto stabilito dal piano di recupero.

La superficie utile complessiva di questi edifici è di mq. 2.341 (Edificio 2 ad uso prevalentemente residenziale) e di mq. 5.684 (Edificio 3 a destinazione terziario-direzionale).

-Successivamente, in data 7/07/2011 è stata presentata una richiesta di variante al suddetto P.d.C. La variante, ad oggi in attesa di rilascio, ha come oggetto la riduzione della richiesta di permesso per la realizzazione unica dell' Edificio 2 ad uso residenziale, rimandando al buon esito della presente istanza di variante al PdR la presentazione di specifico P.d.C. per la realizzazione dell' edificio 3.

### 1.2 Assetto del PdR Vigente

L'area delimitata dall'APC 20 sviluppa una superficie complessiva di mq. 24534 così suddivisa: mq. 16310 sono di proprietà della ditta IDEA FIMIT SRG S.p.A. e mq. 8224 sono di proprietà ESALEASING S.p.A. Il Piano attuativo prevede:

- la realizzazione del tracciato della strada interquartiere di P.R.G.
- Il mantenimento dei volumi esistenti all'interno della proprietà ESALEASING
- la realizzazione, all'interno della proprietà IDEA FIMIT SRG S.p.A. di immobili destinati agli usi consentiti dal PRG previa demolizione dei volumi esistenti.

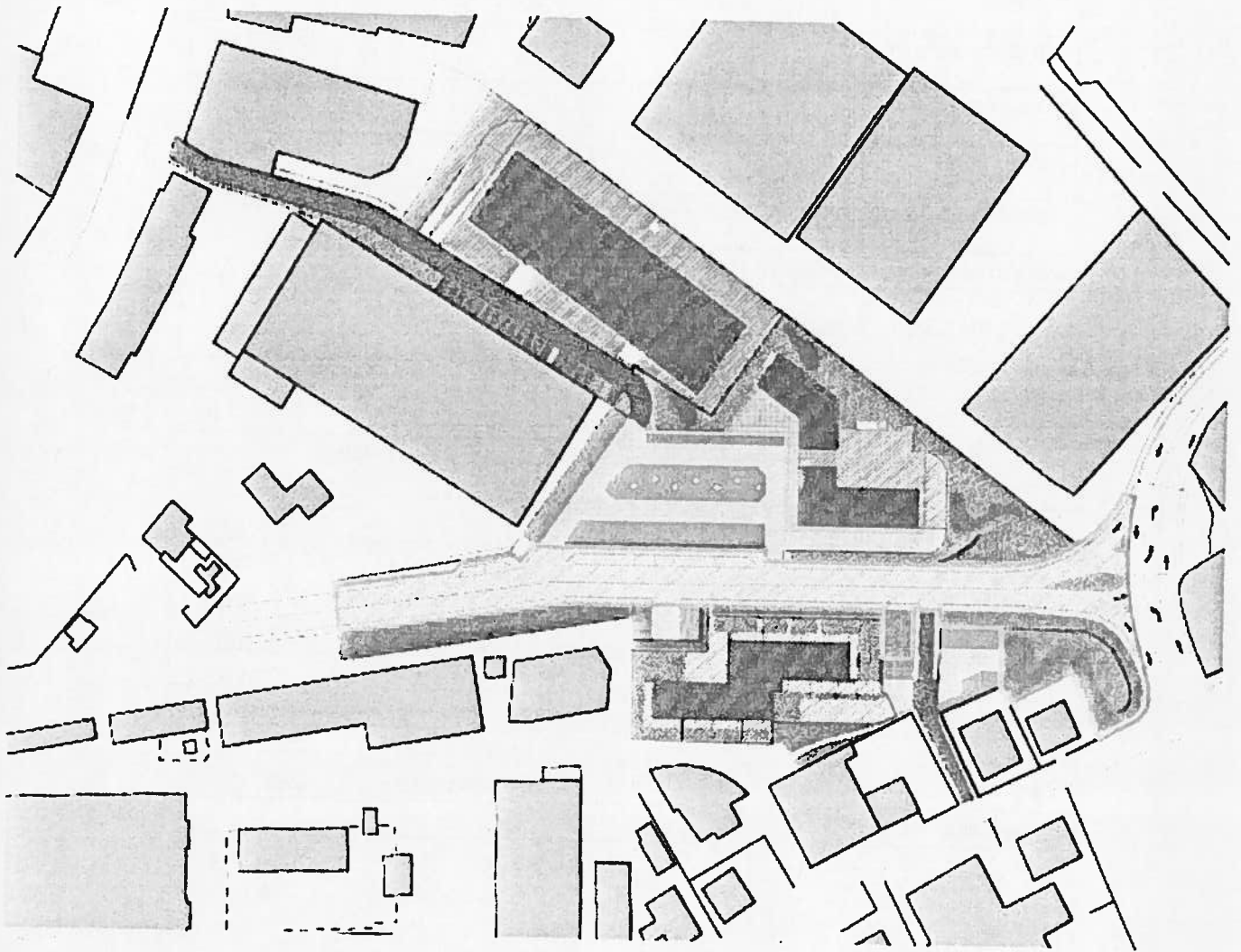
La localizzazione di sedime degli edifici, in corso di realizzazione, tiene conto della conformazione del lotto e del tracciato della strada interquartiere e delle costruzioni esistenti.

Le aree pubbliche, parcheggi e verde sono collocate in adiacenza alla sede della strada di P.R.G. con accessi diretti e funzionali volti a diminuire il peso veicolare in generale su via delle Palombari.

Il lotto attualmente presenta già ampie possibilità di accesso veicolare e pedonale sia da via delle Montagnola che da via delle Palombare; questi accessi vengono confermati e potenziati dalla realizzazione della strada interquartiere.

Il progetto della sede stradale segue il tracciato proposto nella tavola di P.R.G. e si adegua alla pendenza naturale del terreno, lo smaltimento delle acque reflue si allaccia alla rete fognante esistente come pure le reti Enel, Telecom, gas ed idrica.

*Assetto del PdR Schema di sintesi*



Tab 1 Dimensionamento e standard PdR vigente

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>superficie territoriale</b>   | <b>16.310 mq</b> |
| <b>Superficie utile edificabile totale</b>                               |                  |
| <b>(16.310 x 0,7)=11417-500 (sup. ceduta al Lotto n° 2)</b>              | <b>10.917 mq</b> |
| <b>S.U. destinata a U1/1</b>   |                  |
| 1^ FASE 2.272mq  | <b>3.408 mq</b>  |
| 2^ FASE 1.136 mq   |                  |
| <b>S.U. destinata a U4/7</b>   | <b>952 mq</b>    |
| <b>S.U. destinata a U4/1</b>   | <b>247 mq</b>    |
| <b>S.U. destinata a U4/8 1421x4=</b>                                     | <b>5.684 mq</b>  |
| <b>Superficie Utile Totale: 3415+953+247+5684 =</b>                      | <b>10.291 mq</b> |
| <b>Verifica capacità insediativa (Sul PdR &lt; Sul max APC20)</b>        |                  |
| <b>Sup. Utile Totale: 10291 mq &lt; Sup. Utile Edificabile: 10917 mq</b> |                  |

|   |                 |                |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Tab 2. Standard di PdR Vigente distinti in relazione agli usi previsti</b> |                 |                |
| <b>Per U1/1</b>   |                 |                |
| P3  | 1.143 x 0,20 =  | <b>227 mq</b>  |
| P3 ad uso comune  | 1.143 x 0,15 =  | <b>170 mq</b>  |
| V3 (sup. fond x0,5)   | 1303 x 0,5 =    | <b>652 mq</b>  |
| <b>Per U4/7</b>   |                 |                |
| P1  | P1 953 x 0,20 = | <b>190 mq</b>  |
| P3  | 953 x 0,30 =    | <b>286 mq</b>  |
| <b>Per U4/1</b>   |                 |                |
| P1  | 247 x 0,40 =    | <b>99 mq</b>   |
| P3  | 247 x 0,30 =    | <b>74 mq</b>   |
| <b>Per U4/8</b>   |                 |                |
| P1  | 5.684 x 0,4 =   | <b>2274 mq</b> |
| P3  | 5.684 x 0,15 =  | <b>853 mq</b>  |
| V1  | 5.684 x 0,6 =   | <b>3410 mq</b> |
| V3  | 5.684 x 0,2 =   | <b>1137 mq</b> |

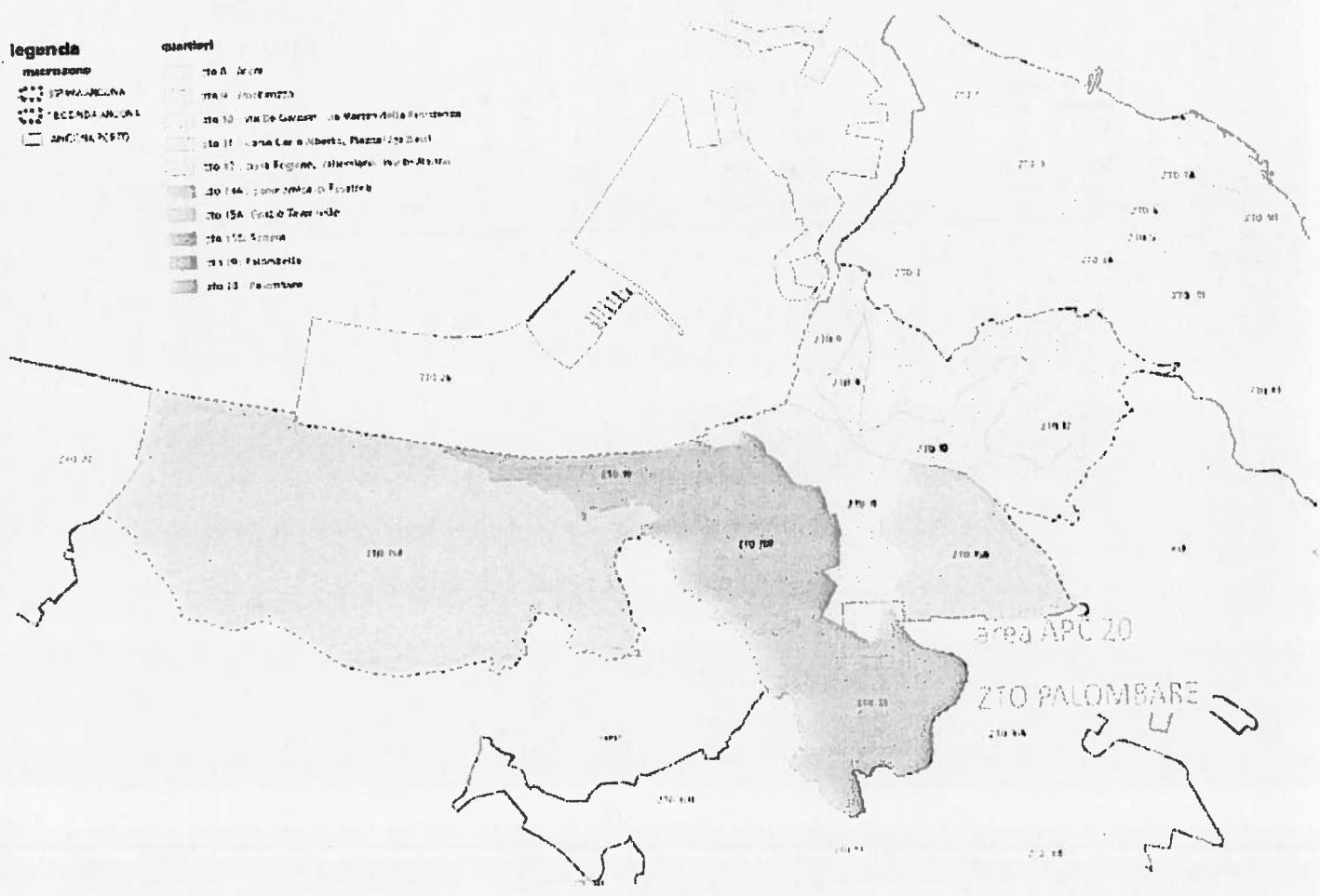
| Tab 3. Standards minimi di P.R.G. |                |
|-----------------------------------|----------------|
| P1                                | <b>2563</b> mq |
| P2                                | <b>128</b> mq  |
| P3                                | <b>1894</b> mq |
| P3 ad uso comune                  | <b>511</b> mq  |
| V1                                | <b>3410</b> mq |
| V2                                | <b>795</b> mq  |
| V3                                | <b>2881</b> mq |

| Tab 4. Verifica degli Standard |         |                 |         |
|--------------------------------|---------|-----------------|---------|
| Standard minimi di PRG         |         | Standard di PRG |         |
| P1                             | 2563 mq | < P1            | 2675 mq |
| P2                             | 128 mq  | < P2            | 143 mq  |
| P3                             | 1894 mq | < P3            | 3460 mq |
| P3 uso comune                  | 511 mq  | < P3 uso comune | 596 mq  |
| V1                             | 3410 mq | < V1            | 3507 mq |
| V2                             | 795 mq  | < V2            | 853 mq  |
| V3                             | 2881 mq | < V3            | 2934 mq |



2- Lettura dello sviluppo urbano della seconda Ancona, ZTO 10, 11 e 15

La lettura critica della dinamica urbana della seconda ancona è stata effettuata a partire dagli studi socio demografici propedeutici alla formazione del Nuovo piano Urbanistico: " La città che cambia". Lo studio evidenzia, attraverso quadri comparativi dal 1981 al 2010 la composizione della popolazione residente e dei nuclei familiari della seconda Ancona. Tale macrozona, con una estensione di 6,45 Km<sup>2</sup> pari al 5,1% del territorio comunale e al 27,0% dell'area urbana (esclusi i nuclei frazionali), rappresenta quella che viene comunemente definita la **periferia storica** ovvero i quartieri che a partire dal primo novecento fino agli anni '60 hanno costituito la prima fascia di espansione della città esterna al centro storico vero e proprio.



Alla lettura dei dati statistici è stata affiancata l'analisi della Dinamica insediativa dell'area urbana sud di Ancona attraverso la costruzione di tavole di comparazione in soglie temporali significative: PRG 1994/stato di fatto 2011 allegate all'osservazione:

*All.6.1 Rafforzamento della vocazione Residenziale*

*All.6.2 Migrazione delle destinazioni d'uso terziario-direzionali*

Le carte di analisi descrivono lo stato del tessuto urbano al momento della formazione del PRG nel 1994 e allo stato attuale per specifiche destinazioni d'uso.

### **2.1 L'affermazione della vocazione residenziale nella ZTO20 Palombare**

Dalla lettura dei quadri di raffronto della popolazione residente si evince che l'area della ZTO Palombare, all'interno della quale ricade l'APC 20 di via della Montagnola, si è distinta dalle altre aree urbane della seconda Ancona conservando sempre nel tempo una costante quota significativa di popolazione residente. La vocazione residenziale è andata in maniera progressiva consolidandosi nell'arco dei 30 anni trascorsi, le flessioni, negativa del 1991, -15,6% e positiva del 2009, +15,2% , sono legate principalmente alle grandi trasformazioni che hanno interessato in forma episodica il quartiere. Complessivamente, ad esclusione dei picchi più estremi, l'andamento è stato sempre di riconferma ( per gli anni 2001 e 2007 caratterizzati da scostamenti minimi dell'ordine dello 0,5% ) ed incremento ( nel 2004 del 2.1% e nell'ultimo anno del 9,3%) della popolazione residente nel quartiere. Se si guarda il dato generale la variazione percentuale, (+7%) 1981-2010 dell'area Palombare, fa di questa realtà l'unica con un trend positivo rispetto agli altri nove distretti della seconda Ancona. Se si va poi ad analizzare il dato descrittivo della dinamica dei nuclei familiari residenti, emerge come il fenomeno della residenzialità nella ZTO 20 si configura come un incremento di natura stabile caratterizzato dal rafforzamento dei nuclei familiari esistenti che decidono di insediarsi nel quartiere in maniera definitiva. L'incremento complessivo delle famiglie è del 373, 4% e passa dagli 86 nuclei familiari del 1981 a i 409 del trascorso 2010.

*Vengono di seguito illustrati i quadri comparativi dello stato della popolazione residente dal 1981 al 2010 :*

*tab.1 andamento demografico popolazione residente*

*tab.2-3-4 andamento demografico dei nuclei familiari residenti*

*tab 5-6- andamento demografico confronto: area della seconda ancona/area urbana*

*tab 7-8 andamento demografico confronto: popolazione residente/ n.abitazioni totali*

RESIDENTI e NUCLEI FAMILIARI

SECONDA ANCONA

|  |          | RESIDENTI TOTALI |                |                |                |                |                |                | variazione    |
|--|----------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|  |          | 1981             | 1991           | 2001           | 2004           | 2007           | 2009           | 2010           | 1981-2010     |
| <b>SECONDA ANCONA</b>                              |          |                  |                |                |                |                |                |                |               |
| zto 8 Archi  | abitanti | 2.008            | 1.738          | 1.830          | 1.687          | 1.794          | 2.002          | 2.071          | 3,1%          |
|  | var. %   | -                | -13,4%         | -8,2%          | 2,3%           | 7,6%           | 11,6%          | 3,4%           |               |
| zto 9 Montirozzo                                   | abitanti | 1.110            | 935            | 905            | 894            | 904            | 905            | 922            | -16,5%        |
|  | var. %   | -                | -15,8%         | -3,2%          | -1,2%          | 1,1%           | 0,1%           | 1,9%           |               |
| zto 10 via De Gasperi via Martiri della Resistenza | abitanti | 2.864            | 2.296          | 2.174          | 2.219          | 2.192          | 2.286          | 2.311          | -19,3%        |
|  | var. %   | -                | -19,8%         | -5,3%          | 2,1%           | -1,2%          | 4,3%           | 1,1%           |               |
| zto 11 corso Carlo Alberto, piazza Ugo Bassi       | abitanti | 6.028            | 4.859          | 4.876          | 5.116          | 5.252          | 5.679          | 5.874          | -2,5%         |
|  | var. %   | -                | -19,4%         | 0,3%           | 4,9%           | 2,7%           | 8,1%           | 3,4%           |               |
| zto 12 zona Regione, Vallemiano, Montemarino       | abitanti | 6.563            | 5.518          | 4.801          | 4.648          | 4.387          | 4.244          | 4.247          | -35,3%        |
|  | var. %   | -                | -15,3%         | -13,0%         | -3,2%          | -6,0%          | -2,8%          | 0,1%           |               |
| zto 14A panoramica di Posatora                     | abitanti | 4.821            | 2.835          | 2.623          | 2.464          | 2.378          | 2.378          | 2.365          | -50,9%        |
|  | var. %   | -                | -41,2%         | -7,5%          | -6,1%          | -3,5%          | -0,1%          | -0,5%          |               |
| zto 15A Grazie                                     | abitanti | 9.297            | 7.608          | 6.610          | 6.665          | 6.501          | 6.400          | 6.417          | -31,0%        |
|  | var. %   | -                | -18,2%         | -13,1%         | 0,8%           | -2,5%          | -1,6%          | 0,3%           |               |
| zto 15B Scrima                                     | abitanti | 6.562            | 5.390          | 4.865          | 4.876          | 4.872          | 4.929          | 4.974          | -24,2%        |
|  | var. %   | -                | -17,9%         | -9,7%          | 0,2%           | -0,1%          | 1,2%           | 0,9%           |               |
| zto 19 Palombella                                  | abitanti | 1.127            | 836            | 882            | 924            | 948            | 1.030          | 1.054          | -6,5%         |
|  | var. %   | -                | -25,8%         | 5,5%           | 4,8%           | 2,6%           | 8,6%           | 2,3%           |               |
| zto 20 Palombare                                   | abitanti | 2.043            | 1.725          | 1.714          | 1.750          | 1.738          | 2.002          | 2.189          | 7,1%          |
|  | var. %   | -                | -15,5%         | -0,6%          | 2,1%           | 0,7%           | 15,2%          | 9,3%           |               |
| <b>TOTALE SECONDA ANCONA</b>                       |          | <b>42.423</b>    | <b>33.738</b>  | <b>31.080</b>  | <b>31.221</b>  | <b>30.948</b>  | <b>31.883</b>  | <b>32.424</b>  | <b>-23,6%</b> |
|  |          | var. %           | -              | -20,6%         | -7,9%          | 0,5%           | 0,9%           | 2,9%           | 1,8%          |
| <b>COMUNE DI ANCONA - INTERO TERRITORIO</b>        |          | <b>106.498</b>   | <b>101.286</b> | <b>100.248</b> | <b>101.540</b> | <b>101.088</b> | <b>102.333</b> | <b>102.437</b> | <b>-3,8%</b>  |
|  |          | var. %           | -              | -4,9%          | -1,0%          | 1,3%           | -0,5%          | 1,3%           | 0,1%          |

|  |          | NUCLEI FAMILIARI |               |               |               |               |               |               | variazione    |
|--|----------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  |          | 1981             | 1991          | 2001          | 2004          | 2007          | 2009          | 2010          | 1981-2010     |
| <b>SECONDA ANCONA</b>                              |          |                  |               |               |               |               |               |               |               |
| zto 8 Archi  | famiglie | 128              | 197           | 241           | 300           | 323           | 350           | 368           | 192,2%        |
|  | var. %   | -                | 56,4%         | 22,3%         | 24,5%         | 7,7%          | 8,4%          | 5,1%          |               |
| zto 9 Montirozzo                                   | famiglie | 105              | 80            | 102           | 133           | 158           | 175           | 184           | 75,7%         |
|  | var. %   | -                | -23,8%        | 27,5%         | 30,4%         | 18,8%         | 10,8%         | 5,1%          |               |
| zto 10 via De Gasperi via Martiri della Resistenza | famiglie | 208              | 216           | 301           | 383           | 418           | 461           | 478           | 130,1%        |
|  | var. %   | -                | 4,0%          | 39,4%         | 30,8%         | 5,9%          | 10,8%         | 3,7%          |               |
| zto 11 corso Carlo Alberto, piazza Ugo Bassi       | famiglie | 566              | 668           | 783           | 1.141         | 1.252         | 1.336         | 1.373         | 142,7%        |
|  | var. %   | -                | 18,1%         | 17,2%         | 45,7%         | 9,7%          | 6,7%          | 2,8%          |               |
| zto 12 zona Regione, Vallemiano, Montemarino       | famiglie | 268              | 260           | 465           | 640           | 684           | 740           | 749           | 179,7%        |
|  | var. %   | -                | -2,9%         | 78,8%         | 37,6%         | 6,9%          | 8,2%          | 1,2%          |               |
| zto 14A panoramica di Posatora                     | famiglie | 219              | 137           | 236           | 344           | 370           | 397           | 385           | 76,1%         |
|  | var. %   | -                | -37,3%        | 72,3%         | 45,8%         | 7,6%          | 7,3%          | -3,0%         |               |
| zto 15A Grazie                                     | famiglie | 536              | 562           | 826           | 1.113         | 1.174         | 1.243         | 1.266         | 136,3%        |
|  | var. %   | -                | 4,9%          | 47,0%         | 34,7%         | 5,5%          | 5,9%          | 1,9%          |               |
| zto 15B Scrima                                     | famiglie | 482              | 524           | 741           | 938           | 1.029         | 1.036         | 1.060         | 119,9%        |
|  | var. %   | -                | 8,7%          | 41,4%         | 26,6%         | 9,7%          | 0,7%          | 2,3%          |               |
| zto 19 Palombella                                  | famiglie | 100              | 67            | 103           | 120           | 141           | 162           | 177           | 77,0%         |
|  | var. %   | -                | -33,0%        | 53,7%         | 16,5%         | 17,5%         | 14,9%         | 9,3%          |               |
| zto 20 Palombare                                   | famiglie | 86               | 108           | 165           | 264           | 285           | 349           | 409           | 373,4%        |
|  | var. %   | -                | 25,0%         | 52,8%         | 60,0%         | 8,0%          | 22,5%         | 17,2%         |               |
| <b>TOTALE SECONDA ANCONA</b>                       |          | <b>2.695</b>     | <b>2.819</b>  | <b>3.963</b>  | <b>5.386</b>  | <b>5.832</b>  | <b>6.249</b>  | <b>6.449</b>  | <b>139,3%</b> |
|  |          | var. %           | -             | 4,6%          | 40,6%         | 35,9%         | 8,3%          | 7,2%          | 3,2%          |
| <b>COMUNE DI ANCONA - INTERO TERRITORIO</b>        |          | <b>37.318</b>    | <b>37.220</b> | <b>41.018</b> | <b>44.664</b> | <b>46.398</b> | <b>46.332</b> | <b>46.784</b> | <b>25,4%</b>  |
|  |          | var. %           | -             | -0,3%         | 10,2%         | 8,9%          | 1,6%          | 1,0%          |               |

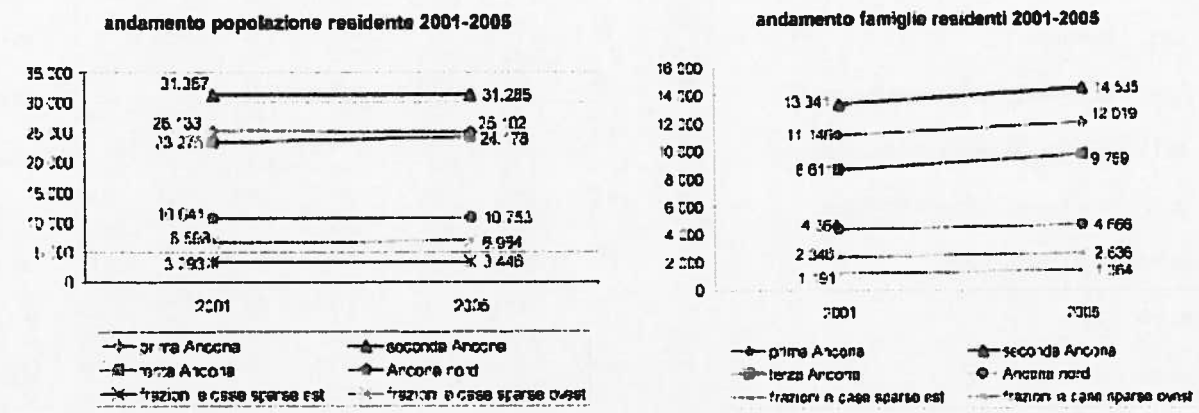
COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI (1 e 2 componenti)

SECONDA ANCONA

| NUCLEI FAMILIARI : COMPONENTI 1             |   |        | nuclei familiari 1 componente |        |       |        |        |        | variazione<br>1981-2010 |        |        |
|---|---|--------|-------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|-------------------------|--------|--------|
|   |   |        | 1981                          | 1991   | 2001  | 2004   | 2007   | 2009   |                         | 2010   |        |
| <b>SECONDA ANCONA</b>                       |   |        |                               |        |       |        |        |        |                         |        |        |
| zto 8                                       | Arco  | fam.   | 139                           | 237    | 407   | 533    | 630    | 641    | 642                     | 381,8% |        |
|   |   | var. % | -                             | 48,9%  | 66,6% | 31,0%  | 8,2%   | 1,7%   | 0,2%                    |        |        |
| zto 9                                       | Montorozzo                                  | fam.   | 151                           | 277    | 417   | 556    | 564    | 597    | 571                     | 278,1% |        |
|   |   | var. % | -                             | 83,4%  | 50,5% | 33,3%  | 1,4%   | 5,9%   | -4,4%                   |        |        |
| zto 10                                      | via De Gasperi via Martiri della Resistenza | fam.   | 341                           | 450    | 564   | 726    | 733    | 745    | 755                     | 121,4% |        |
|   |   | var. % | -                             | 32,0%  | 25,3% | 28,7%  | 1,0%   | 1,6%   | 1,3%                    |        |        |
| zto 11                                      | corso Carlo Alberto, piazza Lgo Bassi       | fam.   | 254                           | 267    | 352   | 362    | 407    | 396    | 420                     | 57,5%  |        |
|   |   | var. % | -                             | 5,1%   | 33,1% | 19,9%  | 12,4%  | -2,7%  | 1,0%                    |        |        |
| zto 12                                      | zona Regiore, Valeriano, Montemanno         | fam.   | 272                           | 210    | 284   | 347    | 342    | 337    | 345                     | 25,8%  |        |
|   |   | var. % | -                             | -22,8% | 25,7% | 31,4%  | -1,2%  | -1,5%  | 2,4%                    |        |        |
| zto 14A                                     | panoramica di Posatora                      | fam.   | 245                           | 240    | 285   | 430    | 389    | 424    | 437                     | 79,3%  |        |
|   |   | var. % | -                             | -2,0%  | 18,8% | 40,4%  | -9,3%  | 6,3%   | 3,1%                    |        |        |
| zto 15A                                     | Grazie                                      | fam.   | 129                           | 145    | 177   | 218    | 229    | 251    | 277                     | 114,7% |        |
|   |   | var. % | -                             | 12,4%  | 22,1% | 23,2%  | 5,0%   | 9,6%   | 10,4%                   |        |        |
| zto 15B                                     | Scrima                                      | fam.   | 274                           | 266    | 353   | 473    | 505    | 514    | 541                     | 97,4%  |        |
|   |   | var. % | -                             | -2,9%  | 32,7% | 34,0%  | 6,8%   | 1,8%   | 5,3%                    |        |        |
| zto 19                                      | Palombela                                   | fam.   | 471                           | 511    | 715   | 925    | 964    | 1.034  | 1.028                   | 118,3% |        |
|   |   | var. % | -                             | 8,5%   | 40,0% | 29,1%  | 4,2%   | 7,1%   | -0,6%                   |        |        |
| zto 20                                      | Palombara                                   | fam.   | 171                           | 233    | 355   | 476    | 517    | 532    | 569                     | 232,7% |        |
|   |   | var. % | -                             | 36,3%  | 52,4% | 34,1%  | 8,5%   | 2,9%   | 7,0%                    |        |        |
| <b>TOTALE SECONDA ANCONA</b>                |   |        | fam.                          | 2.447  | 2.806 | 3.839  | 5.016  | 5.290  | 5.441                   | 5.565  | 127,4% |
|   |   |        | var. %                        | -      | 14,7% | 38,8%  | 30,7%  | 6,5%   | 2,9%                    | 2,3%   |        |
| <b>COMUNE DI ANCONA - INTERO TERRITORIO</b> |   |        | fam.                          | 6.872  | 7.726 | 11.386 | 15.474 | 16.600 | 17.416                  | 17.865 | 160,0% |
|   |   |        | var. %                        | -      | 12,4% | 47,1%  | 36,1%  | 7,3%   | 4,9%                    | 2,6%   |        |

| NUCLEI FAMILIARI : COMPONENTI 2             |   |        | nuclei familiari 2 componenti |        |        |        |        |        | variazione<br>1981-2010 |        |       |
|---|---|--------|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------------|--------|-------|
|   |   |        | 1981                          | 1991   | 2001   | 2004   | 2007   | 2009   |                         | 2010   |       |
| <b>SECONDA ANCONA</b>                       |   |        |                               |        |        |        |        |        |                         |        |       |
| zto 8                                       | Arco  | fam.   | 141                           | 179    | 246    | 245    | 252    | 251    | 258                     | 83,0%  |       |
|   |   | var. % | -                             | 27,0%  | 37,4%  | -0,4%  | 2,9%   | -0,4%  | 2,8%                    |        |       |
| zto 9                                       | Montorozzo                                  | fam.   | 155                           | 243    | 296    | 274    | 268    | 259    | 256                     | 55,2%  |       |
|   |   | var. % | -                             | 56,8%  | 21,8%  | -7,4%  | -2,2%  | -3,3%  | -1,2%                   |        |       |
| zto 10                                      | via De Gasperi via Martiri della Resistenza | fam.   | 336                           | 362    | 351    | 329    | 322    | 290    | 298                     | -14,5% |       |
|   |   | var. % | -                             | 7,7%   | -3,0%  | -6,0%  | -2,3%  | -10,9% | 2,7%                    |        |       |
| zto 11                                      | corso Carlo Alberto, piazza Lgo Bassi       | fam.   | 261                           | 219    | 213    | 158    | 191    | 226    | 197                     | -24,5% |       |
|   |   | var. % | -                             | -15,7% | -2,7%  | -29,6% | 15,7%  | 17,9%  | -11,4%                  |        |       |
| zto 12                                      | zona Regiore, Valeriano, Montemanno         | fam.   | 265                           | 180    | 186    | 169    | 168    | 156    | 179                     | -32,4% |       |
|   |   | var. % | -                             | -32,1% | 3,3%   | -9,1%  | -1,2%  | -4,3%  | 13,7%                   |        |       |
| zto 14A                                     | panoramica di Posatora                      | fam.   | 276                           | 227    | 248    | 234    | 228    | 228    | 219                     | -21,7% |       |
|   |   | var. % | -                             | -17,5% | 9,3%   | -5,6%  | -2,6%  | 0,0%   | -4,0%                   |        |       |
| zto 15A                                     | Grazie                                      | fam.   | 168                           | 155    | 140    | 124    | 112    | 123    | 112                     | -33,3% |       |
|   |   | var. % | -                             | -7,7%  | -9,7%  | -11,4% | -9,7%  | 9,8%   | -9,9%                   |        |       |
| zto 15B                                     | Scrima                                      | fam.   | 354                           | 349    | 385    | 350    | 330    | 345    | 342                     | -1,0%  |       |
|   |   | var. % | -                             | -1,4%  | 10,3%  | -9,1%  | -5,7%  | 4,5%   | -0,9%                   |        |       |
| zto 19                                      | Palombela                                   | fam.   | 675                           | 675    | 728    | 648    | 657    | 652    | 657                     | -2,7%  |       |
|   |   | var. % | -                             | 0,0%   | 7,9%   | -11,3% | 1,4%   | -0,8%  | 0,8%                    |        |       |
| zto 20                                      | Palombara                                   | fam.   | 219                           | 326    | 446    | 444    | 469    | 469    | 466                     | 77,8%  |       |
|   |   | var. % | -                             | 48,4%  | 36,8%  | -0,4%  | 5,6%   | 0,0%   | -0,7%                   |        |       |
| <b>TOTALE SECONDA ANCONA</b>                |   |        | fam.                          | 2.920  | 2.915  | 3.219  | 2.995  | 2.997  | 3.019                   | 3.004  | 2,9%  |
|   |   |        | var. %                        | -      | -0,2%  | 10,4%  | -6,0%  | 0,1%   | 0,7%                    | -0,5%  |       |
| <b>COMUNE DI ANCONA - INTERO TERRITORIO</b> |   |        | fam.                          | 9.580  | 10.067 | 11.871 | 12.047 | 12.207 | 12.416                  | 12.509 | 30,6% |
|   |   |        | var. %                        | -      | 5,1%   | 17,9%  | 1,5%   | 1,3%   | 1,7%                    | 0,7%   |       |

Rispetto all'assetto urbano complessivo, prima, seconda e terza Ancona l'andamento demografico e dell'insediamento delle famiglie riconferma la seconda Ancona come riferimento territoriale principale per gli investimenti in senso residenziale.

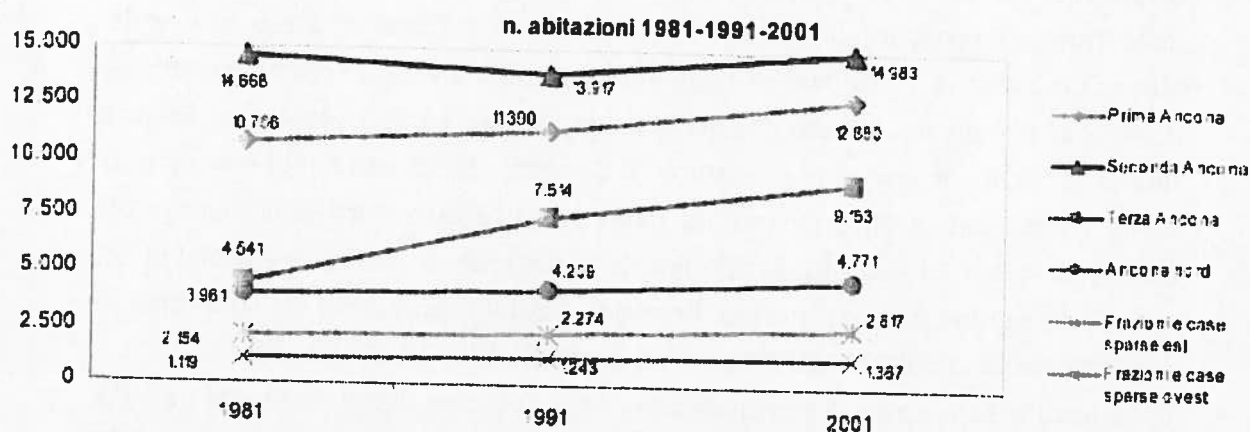


Nella comparazione dei dati a disposizione 2001-2005 la seconda ancona è l'unica area urbana che supera i 30.000 abitanti mantenendo quasi costante il dato per tutto il periodo rilevato.

Incrociando le informazioni con il primo quadro percentuale sulla popolazione, possiamo affermare che la ZTO 20 rappresenta sicuramente l'ambito di maggior incremento residenziale dal 1994 al 2010.

Parimenti, se analizziamo il dato complessivo relativo ai nuclei familiari, notiamo come ancora una volta la seconda Ancona, rappresenta in senso assoluto il dato più elevato: 13.341 nel 2001 e 14.535 nel 2005 e di come, con i dati percentuali a disposizione possiamo, senza troppa difficoltà proiettare il trend di implementazione dei nuclei familiari fino al 2010.

La lettura "a secco" del dato percentuale viene confermato dalle mappe di confronto PRG 94 – stato attuale (all. 1). Rispetto al tessuto esistente a metà degli anni novanta, nelle mappe si evidenzia come affianco all'implementazione residenziale dei nuovi quartieri, quali Q2 e Q3 è stata sviluppata una politica attiva di recupero e riconversione in senso residenziale delle aree artigianali intercluse, l'APC 14bis in maniera prioritaria e la stessa APC 20 in piccola parte, e di come si sia progressivamente andato saturando il tessuto nella ZTO 20 e ZTO 15 A e B.



| abitazioni totali            |               |               |             |               |              |              |
|------------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|--------------|--------------|
| macrozona                    | 1981          | 1991          |             | 2001          |              | 1981-2001    |
|                              | abitazioni    | abitazioni    | var. %      | abitazioni    | var. %       | var. %       |
| Prima Ancona                 | 10.788        | 11.380        | 5,8%        | 12.880        | 13,1%        | 19,8%        |
| Seconda Ancona               | 14.668        | 13.817        | -5,1%       | 14.983        | 7,7%         | 2,1%         |
| Terza Ancona                 | 4.541         | 7.514         | 65,6%       | 9.153         | 21,8%        | 101,8%       |
| Ancona nord                  | 3.981         | 4.209         | 6,3%        | 4.771         | 13,4%        | 20,4%        |
| Frazioni e case sparse est   | 1.119         | 1.243         | 11,1%       | 1.367         | 10,0%        | 22,2%        |
| Frazioni e case sparse ovest | 2.180         | 2.274         | 5,3%        | 2.817         | 15,1%        | 21,2%        |
| <b>totale comune</b>         | <b>37.215</b> | <b>40.547</b> | <b>9,0%</b> | <b>45.771</b> | <b>12,9%</b> | <b>23,0%</b> |

Confrontando la dinamica insediativa: n. di abitazioni / percentuale della popolazione residente è evidente come il fenomeno della "densificazione" della città nella seconda ancona sia un importante fenomeno in corso e che tale scelta, in parte condizionata dagli eventi economici e in parte guidata dal PRG vigente, trova consenso nella selezione residenziale dei nuclei familiari che si orientano verso scelte insediative che privilegiano la corona residenziale lungo il margine urbano sud della città.

## 2.2 La migrazione delle funzioni terziario-direzionali

Come si evince dalla carte di comparazione del tessuto urbano 1994/2011 (All.6.1) la strategia del PRG, che prevedeva l'insediamento delle funzioni terziario direzionali in nuclei puntuali distribuiti all'interno del tessuto urbano della città, è stata nel tempo sostanzialmente disattesa. Il fenomeno dell'espulsione dei centri direzionali verso l'area periferica, in gran parte nella più accessibile zona Baraccola, ha interessato principalmente Istituzioni, Enti locali e parastatali (come Provincia di Ancona, Inpdap, Ufficio del Lavoro, INPS, Guardia di Finanza ed altri) e realtà

corporative (come Anci, Confindustria e Confartigianato). Il trend di migrazione delle funzioni terziario direzionali è un processo tuttora in corso che vede affiancato alle scelte localizzative degli enti istituzioni anche la formazione di una domanda di mercato privato che ha trovato in gran parte risposta nel Project financing Ubaldi in fase di realizzazione. Il distretto, posto nello snodo strategico tra la strada statale 16 e l'estremità dell'asse attrezzato Nord-Sud esprime un'offerta di quasi 25.000 mq direzionali. La dotazione di superfici disponibili ed introdotte nel mercato dal Project financing Ubaldi rappresenta da sola tutta la capacità espressa dal PRG del '94 prevista per le ZTO 11, 20, 15 A e 15B.

Dalla lettura della carta di comparazione, all.6.2, si percepisce come nei quindici anni di vigenza del Piano, oltre all'individuazione di nuove aree marginali maggiormente accessibili per l'insediamento di funzioni direzionali, nell'area della seconda ancona, i tessuti terziari si siano progressivamente riconvertiti in destinazioni residenziali.

In questo senso, la difficoltà di completare l'attuazione dell'APC20 deriva in gran parte dall'impossibilità di immettere sul mercato in maniera concorrenziale superfici direzionali in un ambito urbano vocazionalmente residenziale.

### **2.3 Il raffronto normativo tra APC ed APL contermini:**

#### **APL 6,7 e 10; APC 12, 13 e 14bis**

Dalla ricognizione delle Aree Progetto in ambiti prossimi all' APC 20, nei quartieri ZTO 20 Palombare, ZTO 14, 15A e B, emerge la strategia del PRG. Il piano individua per queste APC e APL una destinazione d'uso prevalentemente a carattere residenziale e per attrezzature a servizio della residenza, limitando solo in alcuni casi al 60% della Su totale l'uso prevalente residenziale. In particolare si evidenzia come nell'a APC 14 Bis, contermini all' APC 20 di via della Montagnola, lo strumento dell' "uso regolato" è utilizzato per limitare l'uso terziario direzionale ed imponendo una quantità minima della Su ad uso Residenziale.



Quadro comparativo degli Usi delle Aree Progetto della Seconda Ancona con caratteristiche simili all'APC20

| ATL/ACC          | NTA PRG vigente   | NTA Variante Parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente   |
|------------------|---|---|
| APL 6 /<br>APL 7 | Riguarda un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione e alla riorganizzazione urbanistica delle zone limitrofe alla casa di cura "Villa Igea".<br><b>Usi previsti:</b> U1/1, U4/1, U4/4, U4/11*, U4/12, U4/16, U4/23, U4/24.<br>U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti nè rumorose  | Riguarda un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione e alla riorganizzazione urbanistica delle zone limitrofe alla casa di cura "Villa Igea".<br><b>Usi previsti:</b> U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/11*, U4/12, U4/16, U4/19, <del>U4/23, U4/24.</del><br><del>U4/11*</del> limitato alle sole attività non inquinanti nè rumorose   |
| APL 10           | Riguarda un'area destinata prevalentemente alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (min.60% di Su)<br><b>Usi previsti:</b> U1/1, U1/2, U4/1, U4/4, U4/7, U4/9, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, U4/23, U4/24  | Riguarda un'area destinata prevalentemente alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (min.60% di Su)<br><b>Usi previsti:</b> U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/4, U4/7, U4/9, U4/12, U4/16, U4/17, U4/19, <del>U4/23, U4/24</del>   |
| APC 12           | <b>Usi previsti:</b> U1/1, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/20, U4/23, U4/24, U5/1<br><b>Usi regolati:</b> U1/1 max = 60% della Su U4/1, U4/2, limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)   | <b>Usi previsti:</b> U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, <del>U4/10,</del> U4/11, U1/19, U4/20, <del>U4/23, U4/24,</del> U5/1<br><b>Usi regolati:</b> U1/1 max = 60% della Su U4/1, U4/2, limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)  |
| APC 12bis        | Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi artigianali e commerciali, con nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Tale trasformazione dovrà tenere comunque conto delle necessità economiche delle aziende insediate prevedendone quindi una graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento compatibilmente alle necessità di riqualificazione dell'area. | Riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale occupata prevalentemente da insediamenti produttivi artigianali e commerciali, con nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Tale trasformazione dovrà tenere comunque conto delle necessità economiche delle aziende insediate prevedendone quindi una graduale sostituzione, ma anche, in casi specifici, il mantenimento compatibilmente alle necessità di riqualificazione dell'area. |

|                   |  |   |
|-------------------|--|---|
|                   | <p><b>Usi previsti:</b> U1/1, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/20, U4/23, U4/24, U5/1</p> <p><b>Usi regolati:</b> U1/1 max = 60% della Su U4/1, U4/2, limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)</p>   | <p><b>Usi previsti:</b> U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, <del>U4/10</del>, U4/11, U4/19, U4/20, <del>U4/23</del>, <del>U4/24</del>, U5/1</p> <p><b>Usi regolati:</b> U1/1 max = 60% della Su U4/1, U4/2, limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)</p>  |
| <b>APC 13 Bis</b> | <p>Riguarda la trasformazione di alcuni immobili del complesso dell'ex ospedale psichiatrico. L'intervento dovrà mantenere l'edificio a pettine nella sua struttura edilizia originaria conservando la destinazione del teatro attualmente dismesso. Per questo edificio si dovrà intervenire con la categoria d'intervento CPI3. Per gli altri manufatti fatiscenti è previsto il recupero delle volumetrie previa demolizione.</p> <p><b>Usi previsti:</b> U1/1, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, U4/10, U4/12, U4/13, U4/15, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, U4/23, U4/24, U5/1</p>  | <p>Riguarda la trasformazione di alcuni immobili del complesso dell'ex ospedale psichiatrico. L'intervento dovrà mantenere l'edificio a pettine nella sua struttura edilizia originaria conservando la destinazione del teatro attualmente dismesso. Per questo edificio si dovrà intervenire con la categoria d'intervento CPI3. Per gli altri manufatti fatiscenti è previsto il recupero delle volumetrie previa demolizione.</p> <p><b>Usi previsti:</b> U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/4, U4/5, U4/7, U4/9, <del>U4/10</del>, U4/12, U4/13, U4/15, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20, <del>U4/23</del>, <del>U4/24</del>, U5/1</p>  |
| <b>APC 14 BIS</b> | <p>Riguarda la trasformazione complessiva dell'area delle Palombare, 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.</p> <p><b>Usi previsti:</b> 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.</p> <p><b>Usi regolati:</b> U1/1, U5/1 = min. 55% Su</p> | <p>Riguarda la trasformazione complessiva dell'area delle Palombare, 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.</p> <p><b>Usi previsti:</b> U1/1, U1/4, U1/2, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, <del>U4/10</del>, U4/11*, U4/12, U4/13, U4/14, U4/15, U4/16, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, <del>U4/23</del>, <del>U4/24</del>, U4/25, U5/1.</p> <p><del>U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.</del></p> <p><b>Usi regolati:</b> U1/1, U5/1 = min. 55% Su</p> |

Nelle Aree progetto descritte, lo strumento dell' "uso regolato" è utilizzato in maniera opposta a quanto avviene nell' area APC 20 in cui invece la destinazione d'uso residenziale viene calmierata fino al 20% della Su totale imponendo in maniera dominante lo sviluppo delle altri usi concessi.

In quest'ottica appare evidente la volontà del pianificatore di definire, nel 1994, una differente caratterizzazione dell'area progetto rispetto a tutte le altre trasformazioni programmate. L'attuale riconferma di tale scelta, ad oltre quindici anni di distanza dalla progettazione del piano, emerge come un elemento di sperequazione di valori ed una disparità di trattamento tra soggetti privati.

Alla luce di quanto sopra descritto si evince come si renda necessaria valutare la possibilità di modificare alcune scelte, non più attuali, effettuate al momento dell'entrata in vigore del PRG, cercando di rendere lo strumento del Piano più equo ed efficace nei processi di trasformazione della città, capace di farsi interprete delle dinamiche urbane attuali e delle esigenze degli operatori economici favorendo investimenti e attivazione dei processi di valorizzazione del territorio e della città di Ancona.

### 3- L'osservazione alla Variante parziale alle destinazioni d'uso per l'area APC 20 via della Montagnola

L'osservazione è sostanzialmente motivata dalla necessità di portare a termine l'intervento di attuazione dell'APC 20 tenendo conto delle mutate condizioni di assetto urbanistico e funzionale e di mercato che la città di Ancona ha registrato negli ultimi anni.

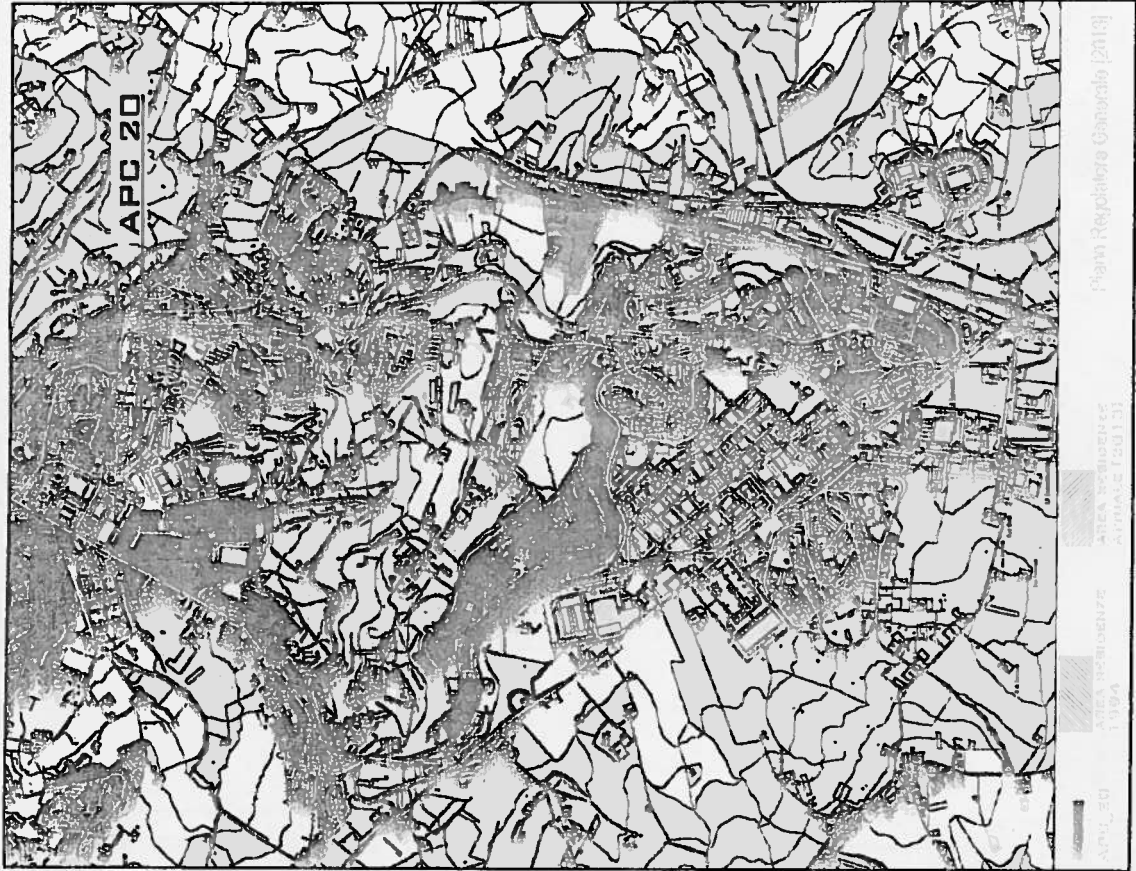
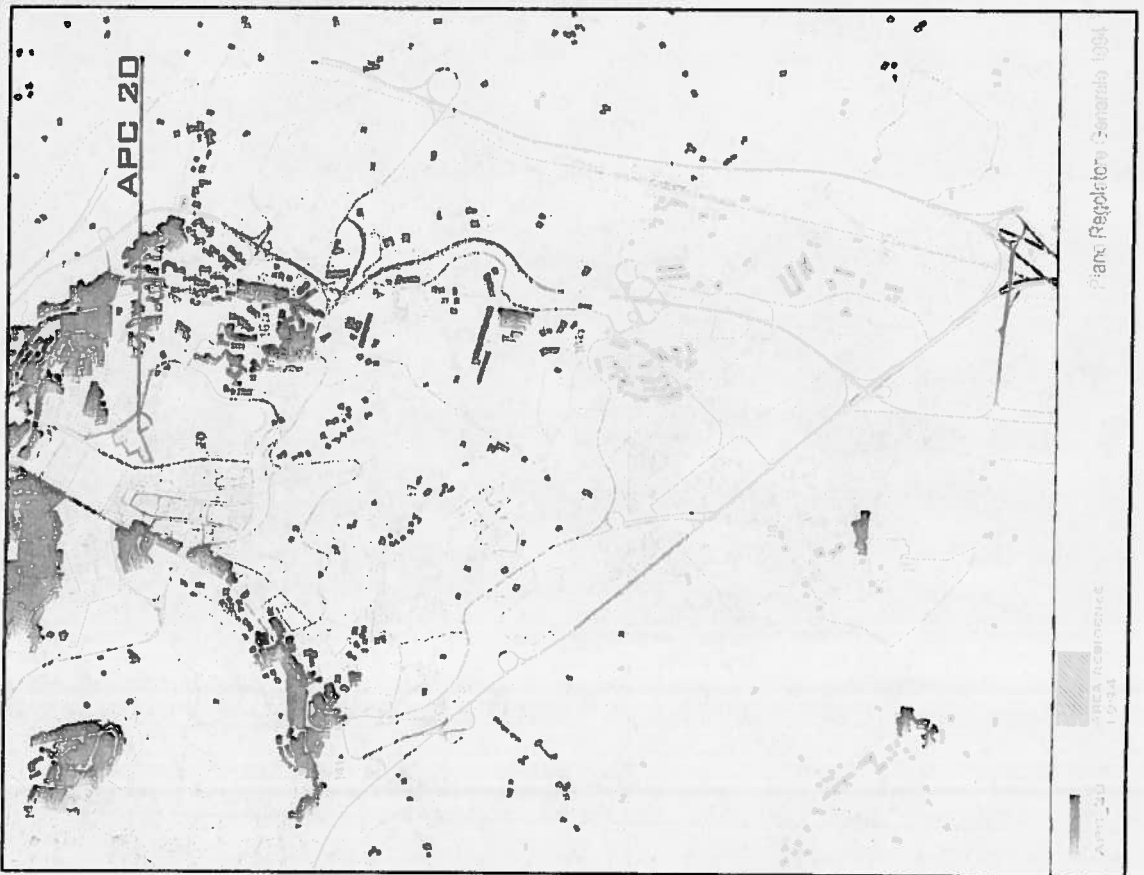
Come è emerso dagli elaborati di lettura critica della dinamica insediativa dell'area urbana sud di Ancona (allegato 6.1 e 6.2 alla presente relazione) lo scenario prefigurato dal PRG al momento della sua approvazione (1994) prevedeva che nella prima periferia sud della città potessero insediarsi puntuali nuclei direzionali di cui uno proprio nell'APC 20. Con l'approvazione e l'attuazione in forma di project financing, del grande centro direzionale alla Baraccola, tale assetto urbanistico è sostanzialmente cambiato. Il grande insediamento direzionale nella periferia a sud, per dimensioni, per accessibilità veicolare, per prezzi valori immobiliari, rende obsolete e fuori mercato le previsioni, come quelle dell'APC 20, più interne alla città. Inoltre come emerge dalla lettura critica dell' andamento demografico ed insediativo tra il 1981 ed 2011 occorre tenere presente che il

tessuto urbano circostante l'APC 20 ha in questi anni assunto una spiccata prevalenza residenziale che si sta confermando negli interventi in corso.

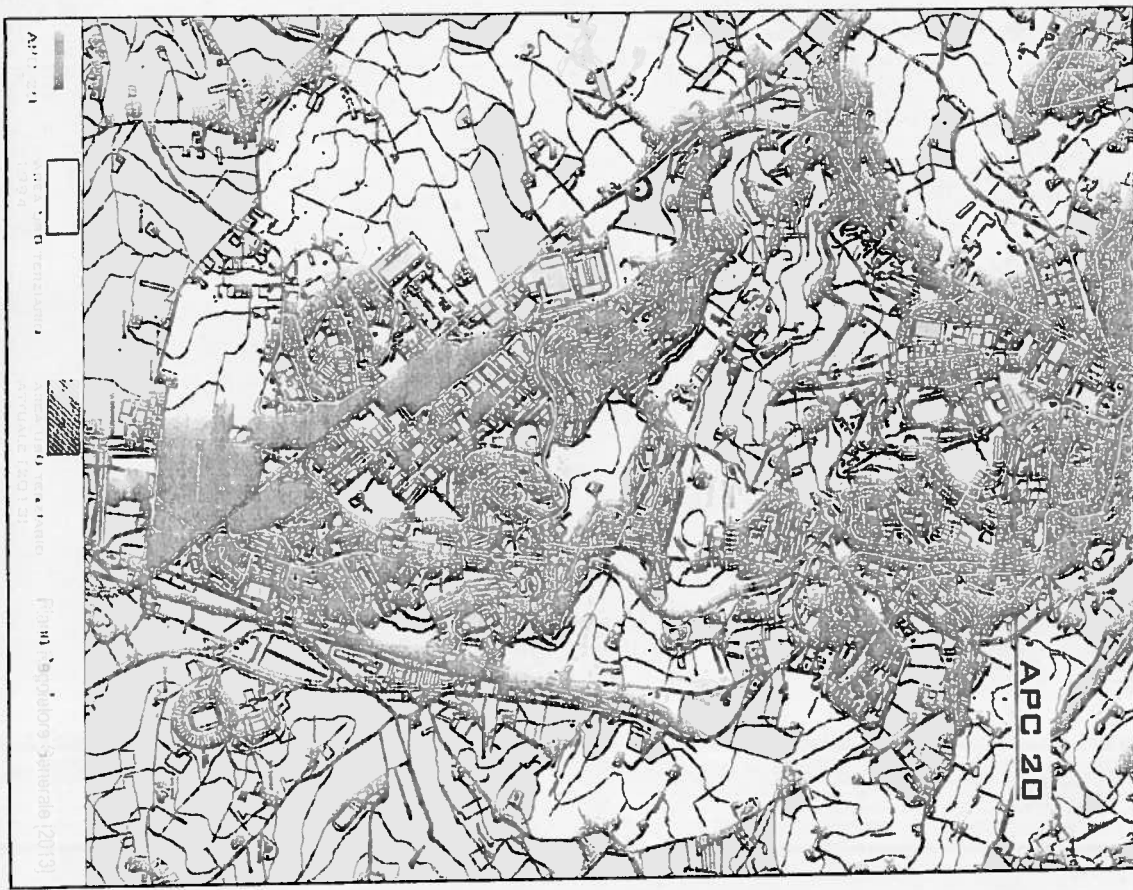
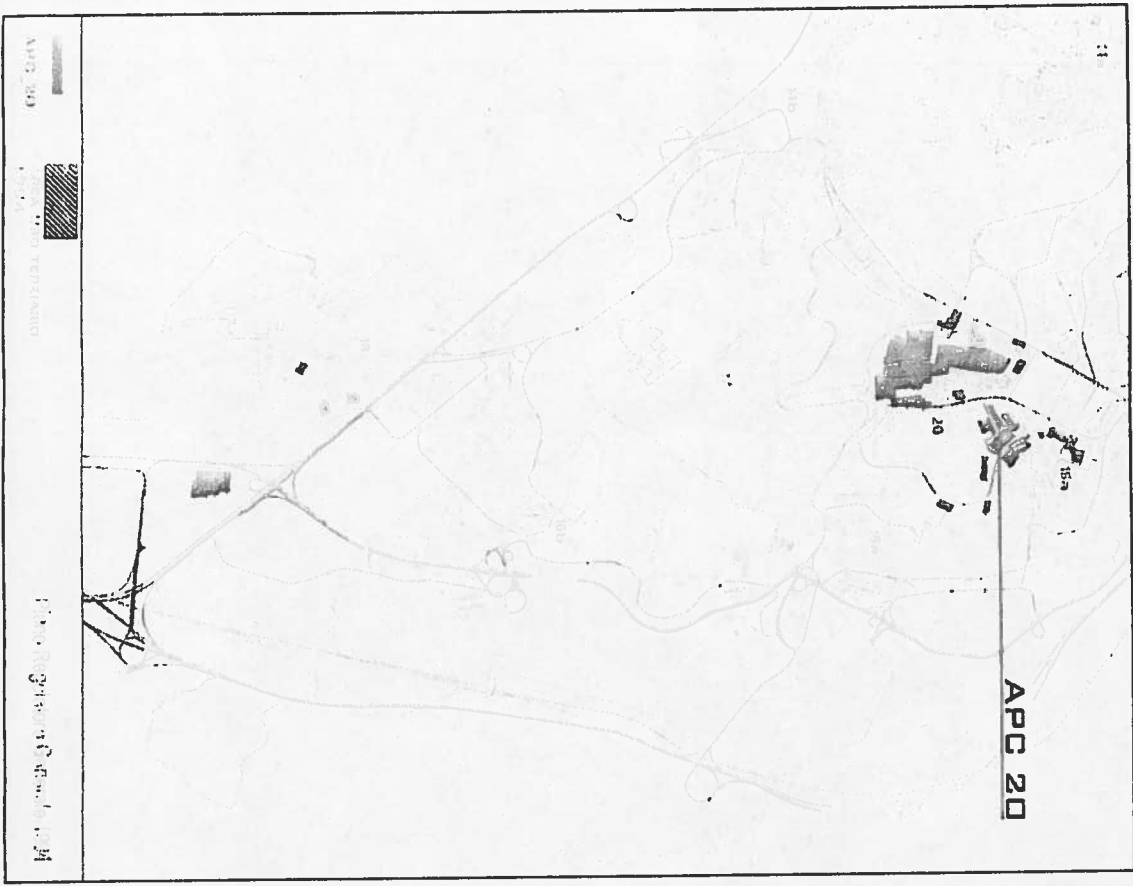
La società IDeA FIMIT SRG S.p.A. al fine di conseguire gli obiettivi preposti e portare a termine l'intervento di attuazione dell'APC 20 in corso di realizzazione chiede **la variazione dell'uso regolato di seguito riportato.**

| PRG Vigente  | Variante Parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente   | Osservazione  |
|--|---|---|
| <p>Art 71 Nta<br/><i>Riguarda il consolidamento dell'attuale insediamento direzionale dell'area delle Palombare.</i></p> <p>Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11*, U4/13, U4/14, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/22, U4/24, U4/25, U5/1. U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.</p> <p>Uso regolato: U1/1 (max 20% di Su)</p> | <p>Art 71 Nta<br/><i>Riguarda il consolidamento dell'attuale insediamento direzionale dell'area delle Palombare.</i></p> <p>Usi previsti: U1/1, U1/2, <b>U1/4</b>, U4/1, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, <del>U4/10</del>, U4/11<del>*</del>, U4/13, U4/14, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/22, <del>U4/24</del>, U4/25, U5/1. <del>U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.</del></p> <p>Uso regolato: U1/1 (max 20% di Su)</p> | <p>Art 71 Nta<br/><i>Riguarda il consolidamento dell'attuale insediamento direzionale dell'area delle Palombare.</i></p> <p>Usi previsti: U1/1, U1/2, <b>U1/4</b>, U4/1, U4/3, U4/4, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, <del>U4/10</del>, U4/11<del>*</del>, U4/13, U4/14, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/22, <del>U4/24</del>, U4/25, U5/1. <del>U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.</del></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p><b>Uso regolato: U1/1 (max 20% di Su)</b></p> </div> |

Carta di riferimento P.C. 1174 - stato di fatto 2018  
Confinamenti delle vocazioni resistibili



leg. 10/12





**Provincia di Ancona  
Comune di Ancona**



**Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente  
APC 20 via della Montagnola  
Osservazione**

**all. 3: Progetto Definitivo della strada di comparto-  
progetto di completamento  
Maggio 2013**

commitenti



**IDea FIMIT**

**TARCHISAL**  
arch. Vittorio Salimoni  
arch. Virginia Veselli

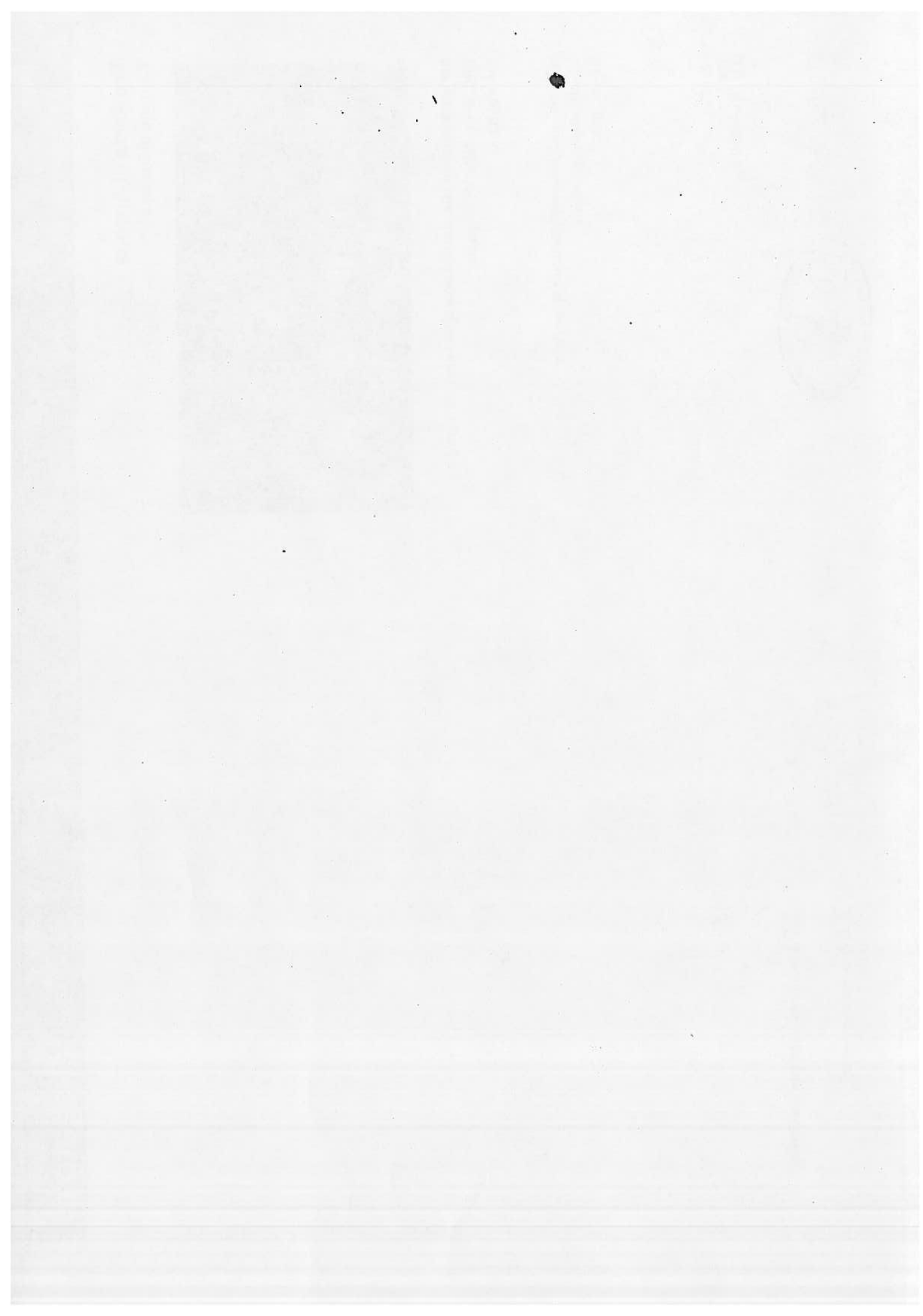


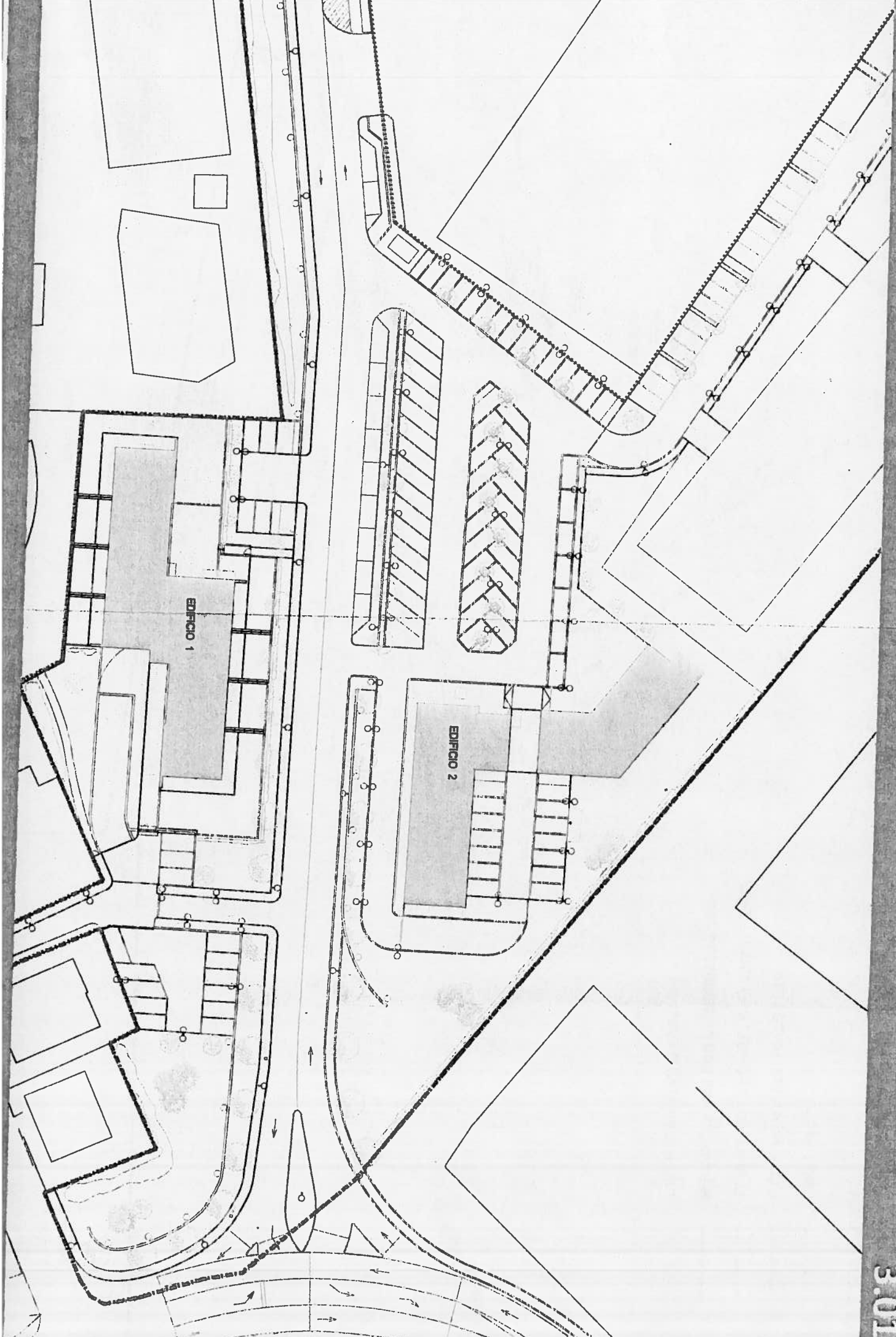
**indice**

**3.01 planimetria generale di progetto**

**3.02 pianta di progetto**








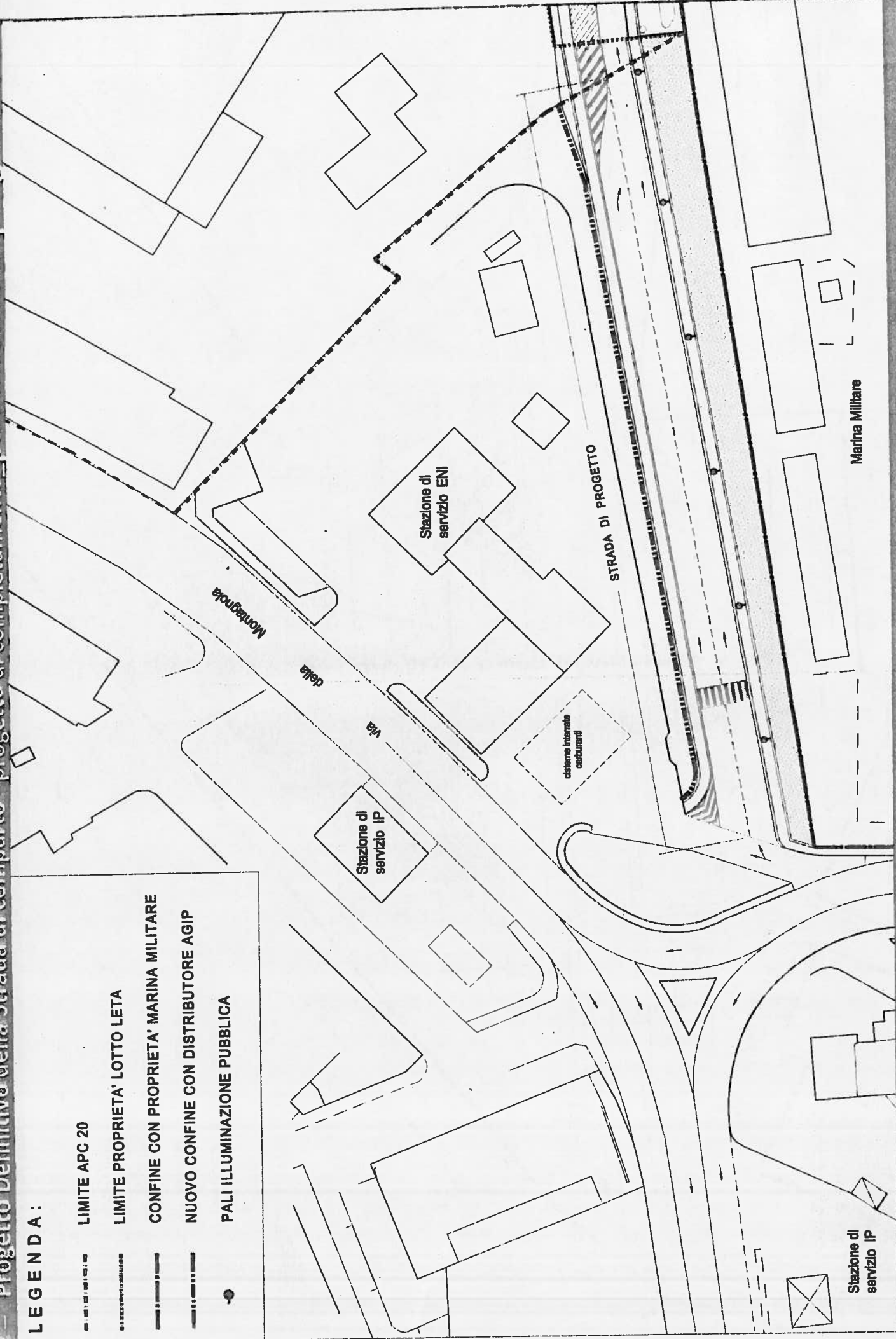


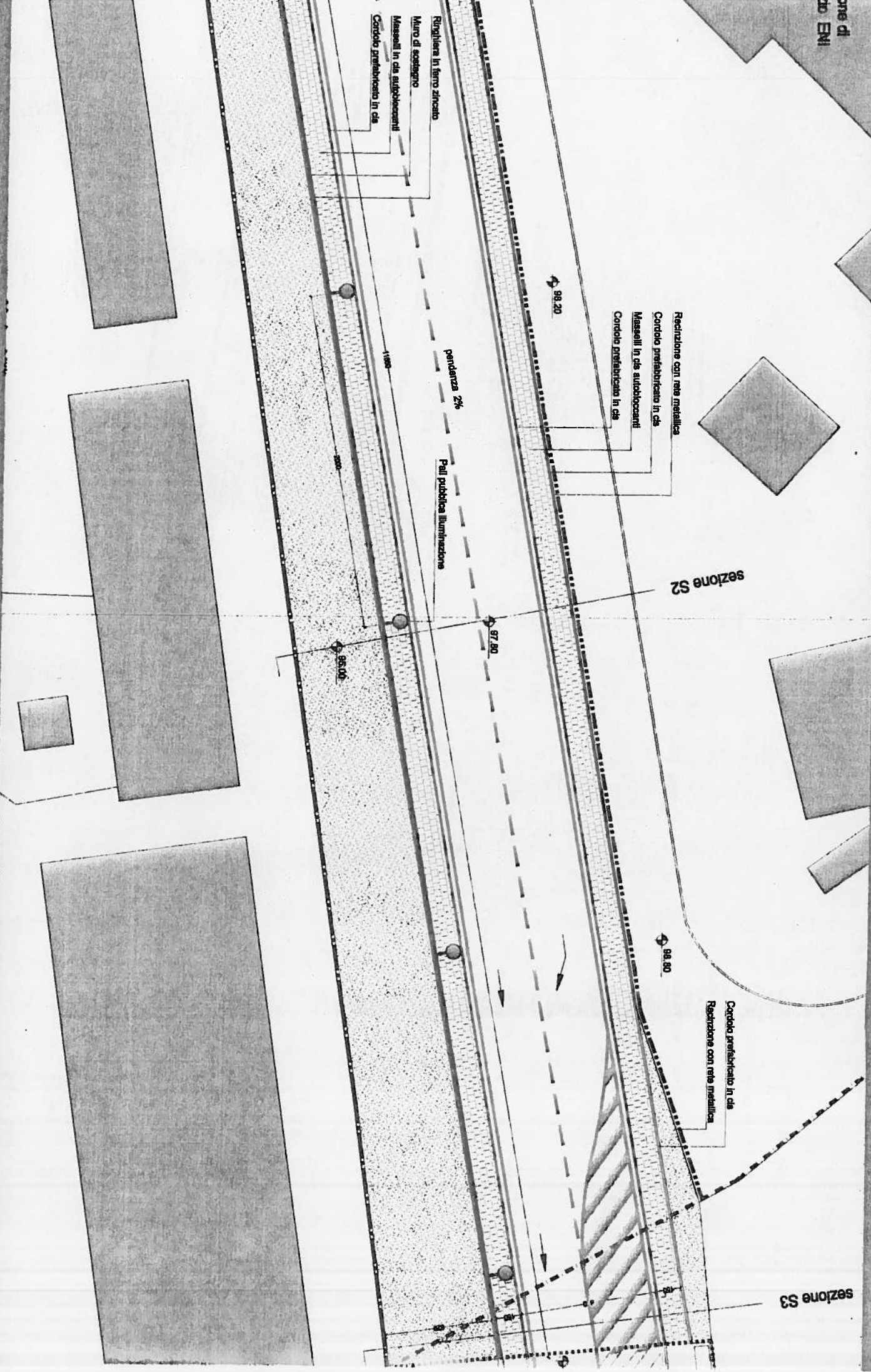


Progetto Definitivo della Strada di comparto - progetto di completamento - planimetria di progetto

LEGENDA:

-  LIMITE APC 20
-  LIMITE PROPRIETA' LOTTO LETA
-  CONFINE CON PROPRIETA' MARINA MILITARE
-  NUOVO CONFINE CON DISTRIBUTORE AGIP
-  PALLI ILLUMINAZIONE PUBBLICA







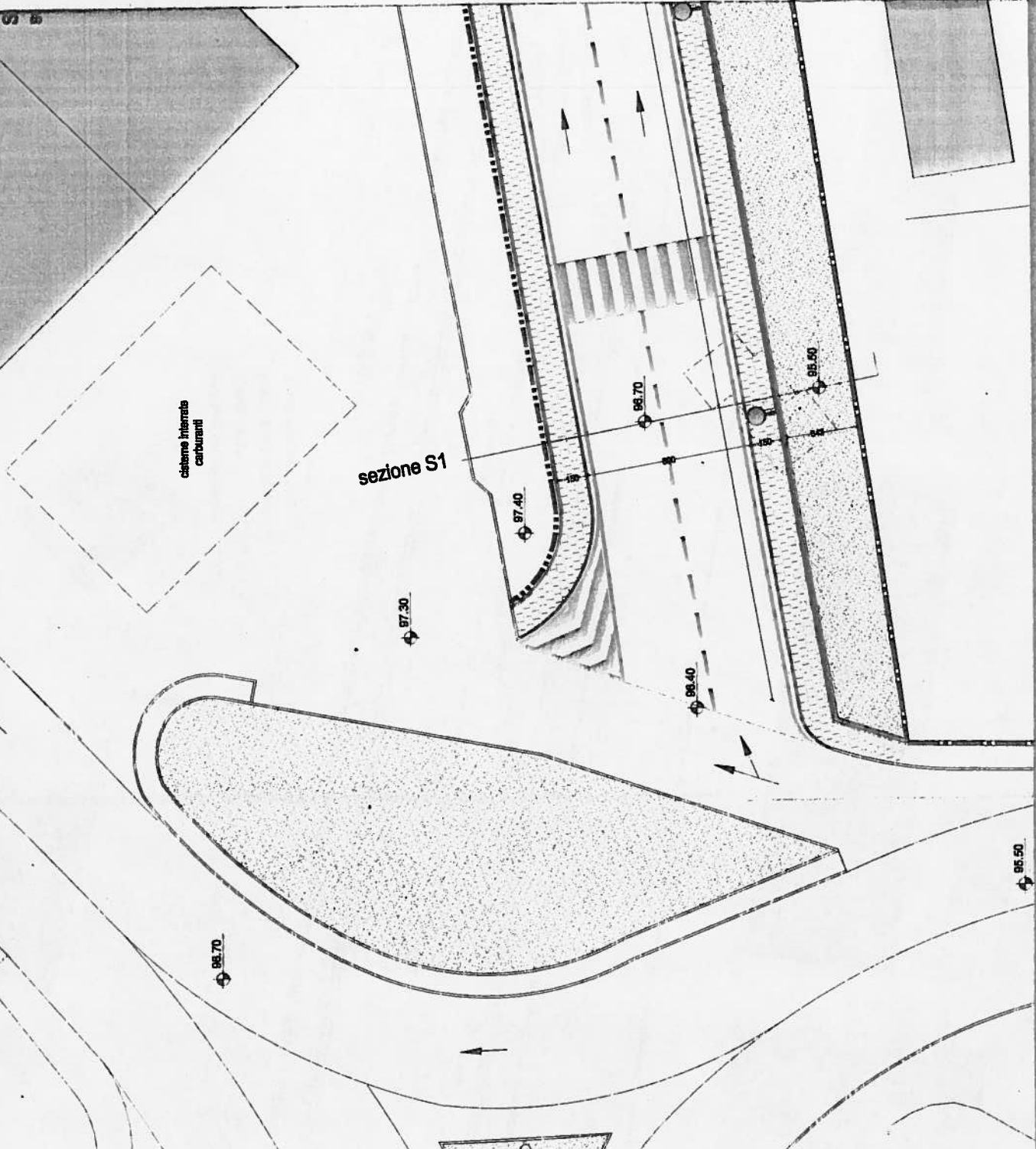




Progetto Definitivo della Strada di comparto - progetto di completamento - pianta di progetto

LEGENDA:

-  LIMITE APC 20
-  LIMITE PROPRIETA' LOTTO LETA
-  CONFINE CON PROPRIETA' MARINA MILITARE
-  NUOVO CONFINE CON DISTRIBUTORE AGIP



cistema interrato carburanti

sezione S1

97.30

97.40

98.40

98.70

96.50

98.70

96.50

VI. 2

P.U.G.

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 17 MAG 2013                             |
| N. 46427                                |



Confederazione Generale dell'Agricoltura Italiana



## UNIONE PROVINCIALE AGRICOLTORI ANCONA

Corso Mazzini, 107 – 60121 Ancona

Cod. Fisc. 80005850427 - Tel. 071/201454 - Fax 071/2071497 - E-Mail [unionagr.ancona@tin.it](mailto:unionagr.ancona@tin.it)

|                                    |
|------------------------------------|
| UNIONE PROV. AGRICOLTORI<br>ANCONA |
| 1 E. MAG. 2013                     |
| Prot. n. 109                       |

Spett.  
COMUNE DI ANCONA  
Ufficio Protocollo  
Piazza XXIV Maggio n. 1  
60100 ANCONA

**Oggetto: Osservazioni in merito all' art. 75 della "Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente".**

La Variante in oggetto, adottata con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013, modifica il terzo comma dell'art. 75 come segue: "E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 30 complessivi entro e fuori terra ed Hmax = 4,50ml per i soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/90".

L'aggiunta delle parole "entro e fuori terra" modifica radicalmente la norma previgente, in base alla quale era possibile, oltre ad una superficie fuori terra di 30 mq, un interrato di analoga superficie.

Si fa presente che l'annesso rustico di una attività agricola anche non grande deve contenere almeno un trattorino multifunzione con i relativi accessori, una rastrelliera e una scaffalatura per i piccoli attrezzi, tubazioni per irrigazione, depositi (separati per motivi igienici) per semi, per concimi e per antiparassitari; occorre inoltre uno spazio per l'immagazzinaggio e la conservazione dei prodotti ed un piccolo bagno o almeno un lavabo.

Non poche attività agricole richiedono anche attrezzatura per lavorazioni specifiche: basti pensare alle centrifughe per l'estrazione del miele o ai piccoli torchi, che si vanno diffondendo, per la molitura delle olive.

Sembra quindi facile riscontrare che i 30 mq "complessivi entro e fuori terra" previsti dalla Variante in oggetto risultano nella maggior parte dei casi insufficienti. Va anche considerato che un volume interrato è particolarmente necessario per alcune funzioni, tra cui la conservazione dei prodotti, che soffrono di variazioni termiche; non si vede peraltro come un volume interrato, ammesso normalmente negli altri casi, possa incidere negativamente sull'ambiente o su altri interessi della collettività.

Per quanto sopra si chiede che venga quanto meno ripristinata la formulazione previgente del comma di cui sopra, eliminando quindi le parole aggiunte, onde non penalizzare le tante aziende, anche familiari, che risentono delle difficoltà in cui versa da tempo l'agricoltura, difficoltà che la crisi economica in atto sta accentuando pesantemente.

Confidando nell'accoglimento delle presenti osservazioni, formulate nell'interesse di una categoria spesso trascurata, si inviano distinti saluti.

Ancona, 16/05/2013

Il Direttore  
  
UNIONE PROVINCIALE AGRICOLTORI  
ANCONA  
Dr. Alessandro Alessandrini  
DIRETTORE





**SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Ancona Li 16.05.2013

Prot. 46426

P. U. G.

Comune di Ancona  
Largo XXIV Maggio 1  
60123 Ancona

**OGGETTO: Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente – OSSERVAZIONI**

Vista la delibera del Commissario Prefettizio n. 18 del 07 febbraio 2013 di adozione della variante in oggetto, ed esaminati gli elaborati ed allegati tecnici, al fine di correggere errori di trascrizione e rendere più coerente e comprensibile l'applicazione della normativa, lo scrivente Settore ritiene necessario formulare le seguenti osservazioni che di seguito vengono riportate:

**1) Art. 5 - Criteri generali relativi agli usi del Territorio**

Al fine di non creare contrasti con la normativa regionale e semplificare la norma

**Testo Adottato**

...omissis

**Nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore è consentito in tutto il territorio comunale la realizzazione di stazioni di servizio e distributori carburanti e relative attrezzature e servizi. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica**

...omissis

**Osservazione**

...omissis

**Nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore è consentito in tutto il territorio comunale la realizzazione di stazioni di servizio e distributori carburanti e relative attrezzature e servizi complementari. ~~Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica~~**

...omissis

**2) Art. 6 - Usi del Territorio**

**OSSERVAZIONE 6.1**

Al fine di rendere più chiara e comprensibile la norma ed evitare contrasti con altre normative si propone la seguente osservazione:

**Testo vigente:**

...omissis

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio, anche se tale modifica non comporta interventi edilizi. Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a Concessione Edilizia, indipendentemente se questo avvenga all'interno di una stessa classe d'uso del territorio ( U1, U2, U3, U4, U5 ), nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 2 del R.E.C. comma e ). Sono comunque soggette a Concessione Edilizia tutte le variazioni di destinazioni d'uso, qualora avvengano tra classe d'uso e l'altra del territorio ( U1, U2, U3, U4, U5 ). Per valutare l'eventuale aumento del carico urbanistico e determinare i relativi oneri si dovrà fare riferimento alle delibere consiliari che hanno determinato l'ammontare degli oneri stessi, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione; cosicché gli oneri saranno dovuti nella loro totalità, quando il contributo computato per la

destinazione precedente e quello computato per la destinazione successiva dia un numero positivo, mentre non saranno dovuti negli altri casi.

#### **Testo Adottato**

...omissis

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio, anche se tale modifica non comporta interventi edilizi. Il cambio di destinazione d'uso è ~~sogetto a Concessione Edilizia~~ sottoposto ad idoneo atto abilitativo, indipendentemente se questo avvenga all'interno di una stessa classe d'uso del territorio ( U1, U2, U3, U4, U5 ), nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 2 del R.E.C. comma e ). Sono comunque soggetti a ~~Concessione Edilizia~~ idonei atti abilitativi tutte le variazioni di destinazioni d'uso, qualora avvengano tra classe d'uso e l'altra del territorio ( U1, U2, U3, U4, U5 ). Per valutare l'eventuale aumento del carico urbanistico e determinare i relativi oneri si dovrà fare riferimento alle delibere consillari che hanno determinato l'ammontare degli oneri stessi, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione; cosicché gli oneri saranno dovuti nella loro totalità, quando il contributo computato per la destinazione precedente e quello computato per la destinazione successiva dia un numero positivo, mentre non saranno dovuti negli altri casi.

#### **Osservazione**

...omissis

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio, anche se tale modifica non comporta interventi edilizi. il cambio di destinazione d'uso è ~~sogetto a Concessione Edilizia~~ sottoposto ad idoneo atto abilitativo, indipendentemente se questo avvenga tra una classe d'uso e l'altra o all'interno di una stessa classe d'uso del territorio ( U1, U2, U3, U4, U5 ), nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 2 del R.E.C. comma e ). Sono comunque soggetti a ~~Concessione Edilizia~~ idonei atti abilitativi tutte le variazioni di destinazioni d'uso, qualora avvengano tra classe d'uso e l'altra del territorio ( U1, U2, U3, U4, U5 ). Per valutare l'eventuale aumento del carico urbanistico e determinare i relativi oneri si dovrà fare riferimento alle delibere consillari che hanno determinato l'ammontare degli oneri stessi. in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione; cosicché gli oneri saranno dovuti nella loro totalità, quando il contributo computato per la destinazione precedente e quello computato per la destinazione successiva dia un numero positivo, mentre non saranno dovuti negli altri casi

#### **OSSERVAZIONE 6.2**

Al fine di rendere più chiara e comprensibile la norma e coordinarla con l'art.19 delle NTA, si propone la seguente osservazione::

#### **Testo vigente:**

...omissis

I cambi d'uso senza opere su unità immobiliari avvenuti legittimamente prima del 07.04.1988 (data di adozione del PRG vigente) senza alcun atto abilitativo sono da considerarsi, ai fini della verifica degli usi regolati, come "acquisiti" e quindi per tali usi è consentito derogare alle percentuali degli usi regolati con esclusione delle zone destinate ad Aree Progetto di cui agli art.70 e 71.

Si considerano, altresì, " acquisiti" anche nel caso che tali usi non siano previsti dalla normativa specifica relativa alle varie ZTO. A tal fine è necessario che l'uso preesistente all'adozione del vigente PRG, comunque ammissibile con la normativa dell'epoca, possa essere provato (esempio: comunicazione inviata al Comune relativa a tale variazione d'uso, atti catastali, contratti di affitto regolarmente registrati, ecc.) e che sia espressamente dichiarato dagli aventi titolo che non siano state, nemmeno successivamente, eseguite opere.

Nel caso si richieda, ai sensi dell'attuale normativa, l'esecuzione di opere su unità immobiliari oggetto di tali usi " acquisiti" l'intervento sarà soggetto a concessione onerosa.

...omissis

#### **Testo Adottato**

...omissis

I cambi d'uso senza opere su unità immobiliari avvenuti legittimamente prima del 07.04.1988 (data di adozione del PRG vigente) senza alcun atto abilitativo sono da considerarsi, ai fini della verifica degli usi

regolati, come "acquisiti" e quindi per tali usi è consentito derogare alle percentuali degli usi regolati con esclusione delle zone destinate ad Aree Progetto di cui agli art.70 e 71.

Si considerano, altresì, "acquisiti" anche nel caso che tali usi non siano previsti dalla normativa specifica relativa alle varie ZTO. A tal fine è necessario che l'uso preesistente all'adozione del vigente PRG, comunque ammissibile con la normativa dell'epoca, possa essere provato (esempio: comunicazione inviata al Comune relativa a tale variazione d'uso, atti catastali, contratti di affitto regolarmente registrati, ecc.) e che sia espressamente dichiarato dagli aventi titolo che non siano state, nemmeno successivamente, eseguite opere.

Nel caso si richieda, ai sensi dell'attuale normativa, l'esecuzione di opere su unità immobiliari oggetto di tali usi "acquisiti" l'intervento sarà soggetto a ~~concessione onerosa~~ idonei atti abilitativi con la ~~corresponsione del contributo di costruzione ove dovuto~~.

...omissis

#### **Osservazione**

...omissis

I cambi d'uso senza opere su unità immobiliari avvenuti legittimamente prima del 07.04.1988 (data di adozione del PRG vigente) senza alcun atto abilitativo sono da considerarsi, ai fini della verifica degli usi regolati, come "acquisiti" e quindi per tali usi è consentito derogare alle percentuali degli usi regolati con esclusione delle zone destinate ad Aree Progetto di cui agli art.70 e 71.

Si considerano, altresì, "acquisiti" anche nel caso che tali usi non siano previsti dalla normativa specifica relativa alle varie ZTO. A tal fine è necessario che l'uso preesistente all'adozione del vigente PRG, comunque ammissibile con la normativa dell'epoca, possa essere provato (esempio: comunicazione inviata al Comune relativa a tale variazione d'uso, atti catastali, contratti di affitto regolarmente registrati, ecc.) e che sia espressamente dichiarato dagli aventi titolo che non siano state, nemmeno successivamente, eseguite opere.

Nel caso si richieda, ai sensi dell'attuale normativa, l'esecuzione di opere su unità immobiliari oggetto di tali usi "acquisiti" l'intervento sarà soggetto a ~~concessione onerosa~~ idonei atti abilitativi con la ~~corresponsione del contributo di costruzione ove dovuto~~.

**Nel caso in cui l'uso acquisito insista all'interno di una ZTO dove tale uso non è previsto, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

#### **OSSERVAZIONE 6.3**

U1/1 - Al fine di rendere più chiara e comprensibile la norma si propone la seguente osservazione:

##### **Testo vigente:**

...omissis

##### **U1/1 – ABITAZIONI**

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali cantine, sottotetti, scale, androni, locali comuni e autorimesse private.

##### **Testo Adottato**

...omissis

##### **U1/1 – ABITAZIONI**

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali cantine, sottotetti, scale, androni, locali comuni e autorimesse private. **Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli in abitazioni (U1/1) qualora gli stessi risultino unità immobiliari a sé stanti mentre possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza della abitazione.**

##### **Osservazione**

...omissis

##### **U1/1 – ABITAZIONI**

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali cantine, sottotetti, scale, androni, locali comuni e autorimesse private. **Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli in abitazioni (U1/1) qualora gli stessi risultino unità immobiliari a sé stanti separati dall'edificio principale mentre possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza della abitazione.**

#### **OSSERVAZIONE 6.4**

U4/2 - Al fine di rendere più coerente la norma si propone la seguente osservazione::

##### **Testo vigente:**

U4/2 - COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ.  
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

...omissis

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita.

Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare, complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901mq. e i 2500 mq. In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99

##### **Testo Adottato**

U4/2 - COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ.  
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

...omissis

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.

Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare, complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901mq. e i 2500 mq. In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99

##### **Osservazione**

U4/2 - COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ.  
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

...omissis

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.

Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare, complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901 mq. e i 2500 mq. In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99

#### **OSSERVAZIONE 6.5**

U4/8 - In analogia a quanto previsto nell'uso U4/1 "COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA FINO A 250 MQ. - ESERCIZI DI VICINATO" e per rendere coerente l'applicazione della norma, si ritiene che le limitazioni previste per l'apertura dei sportelli bancari vadano previste anche nell'uso U4/8 "COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI". Pertanto si chiede di modificare la norma relativa all'uso U4/8 nel seguente modo:

##### **Testo Vigente**

...omissis

U4/8 - COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI

I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino interi edifici.

In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari (con SU superiore a 200 mq.) e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio. L'apertura di nuovi sportelli bancari sono comunque vietati nelle ZTO nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

#### **Testo Adottato**

...omissis

#### **U4/8 - COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI**

I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino **almeno il 75% della SUL dell'intero edificio interi edifici.**

In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari ~~(con SU superiore a 200 mq.)~~ e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio. ~~L'apertura di nuovi sportelli bancari sono comunque vietati nelle ZTO nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5.~~

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

#### **Osservazione**

...omissis

#### **U4/8 - COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI**

I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino almeno il 75% della SUL dell'intero edificio.

A questo uso sono assimilati gli sportelli bancari, banche e gli uffici postali che non superano una superficie utile max di 250 mq, senza possibilità di ulteriori ampliamenti. **L'apertura di nuovi sportelli bancari è vietata nei Corsi Mazzini - Garibaldi - Stamira e nei tratti stradali di collegamento trasversale.**

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

### 3) Art. 29.5 ZONE PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI - Zone Universitarie

Si ritiene che per un evidente errore di trascrizione e in considerazione che la variante non ha modificato i parametri edilizi del PRG vigente, nel testo adottato è stato indicato:

- a. un indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) pari a 0,45 mq/mq invece dell'indice attualmente vigente di 0,60 mq/mq.
- b. l'uso U4/14 *ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE* invece che l'uso U4/15 *UNIVERSITA'*

Pertanto si chiede la modifica della norma nel seguente modo :

#### Testo Vigente

Art 29.5 ZONE PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

omissis..

Zone Universitarie

Usi previsti: U4/15

Uf = 0,60 mq/mq

#### Testo Adottato

Art 29.5 ZONE PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

omissis..

Zone Universitarie

Usi previsti: U4/14; U4/1; U4/4

Uf = 0,45 mq/mq

U4/1 e U4/4 Max 10% Su

#### Osservazione

Art 29.5 ZONE PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

omissis..

Zone Universitarie

Usi previsti: U4/15; U4/1; U4/4

Uf = 0,60 mq/mq

U4/1 e U4/4 Max 10% Su

### 4) Art. 62 – ZT18 “Baraccola”

Al fine di rendere più chiara e comprensibile la norma e consentire il cambio d'uso ad ufficio anche per le altre destinazioni consentite nella ZT 18 si propone la seguente osservazione:

#### Testo vigente:

...omissis

d) Prescrizioni specifiche:

La modifica delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1. U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta il reperimento degli standard di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444.

#### Testo Adottato

...omissis

d) Prescrizioni specifiche:

- 1) La modifica delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1. U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta il reperimento degli standard di cui al D.M.02/04/1968 n. 1444.
- 2) Nell'ambito della ZT18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva, per le sole parti o unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzato, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.
- 3) Nell'ambito della ZT18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.

**Osservazione**

...omissis

**d) Prescrizioni specifiche:**

- 1) La modifica delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1. U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta il reperimento degli standard di cui al D.M.02/04/1968 n. 1444.
- 2) ~~Nell'ambito della ZT18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva per le sole parti o~~ unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzato, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali.
- 3) ~~Nell'ambito della ZT18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva~~ ad esclusione delle ZSI, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7\_Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.

- 5) **Art. 72 – "Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane"**  
Al fine di coordinare la norma con l'art. 6 del DPR 380/01 si propone la seguente osservazione:

**Testo vigente:**

...omissis

**16 - Distributori di carburante**

E' consentito il mantenimento, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento alla legge 13/89, per i distributori di carburante esistenti, (USO U4/26), compresi nelle zone extraurbane (tavole n. 8), fino all'approvazione dello specifico piano di settore previsto dalla L.R. n. 11/91.

**Testo Adottato**

...omissis

~~**16 - Distributori di carburante**~~

~~E' consentito il mantenimento, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento alla legge 13/89, per i distributori di carburante esistenti, (USO U4/26), compresi nelle zone extraurbane (tavole n. 8), fino all'approvazione dello specifico piano di settore previsto dalla L.R. n. 11/91.~~

**16 - Parcheggi stagionali**

Nell'ambito di tutte le zone E, ferme restando le disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme, possono essere realizzati parcheggi a raso di tipo stagionale (con durata non superiore a 4 mesi). In tali parcheggi non possono essere realizzate strutture di nessun tipo. Scaduto il termine per l'utilizzo stagionale il terreno deve ritornare all'uso agricolo preesistente. La richiesta per la realizzazione deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale almeno 90 giorni prima dell'utilizzo e deve contenere, oltre all'individuazione dell'area e degli accessi, tutte le eventuali autorizzazioni in materia di sicurezza del Codice della Strada. L'autorizzazione, previo parere del competente ufficio Traffico del Comune, e dell'ente parco, nel caso in cui l'area ricada all'interno del Parco del Conero viene concessa tramite delibera della Giunta Comunale.

**Osservazione**

...omissis

~~**16 - Distributori di carburante**~~

~~E' consentito il mantenimento, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento alla legge 13/89, per i distributori di carburante esistenti, (USO U4/26), compresi nelle zone extraurbane (tavole n. 8), fino all'approvazione dello specifico piano di settore previsto dalla L.R. n. 11/91.~~

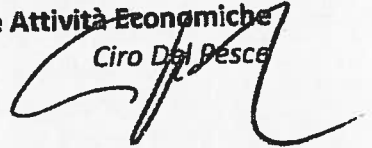
**16 - Parcheggi stagionali**



Nell'ambito di tutte le zone E, ferme restando le disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme, possono essere realizzati parcheggi a raso di tipo stagionale (con durata non superiore a 4 mesi 90 giorni). In tali parcheggi non possono essere realizzate strutture di nessun tipo. Scaduto il termine per l'utilizzo stagionale il terreno deve ritornare all'uso agricolo preesistente. La richiesta per la realizzazione deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale almeno 90 giorni prima dell'utilizzo e deve contenere, oltre all'individuazione dell'area e degli accessi, tutte le eventuali autorizzazioni in materia di sicurezza del Codice della Strada. L'autorizzazione, previo parere del competente ufficio Traffico del Comune, e dell'ente parco, nel caso in cui l'area ricada all'interno del Parco del Conero viene concessa tramite delibera della Giunta Comunale.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti si porgono distinti saluti

Dirigente Settore Attività Economiche  
Ciro Del Pesce





|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 17 MAG 2013                             |
| N. 46423                                |

Spett.le  
**COMUNE DI ANCONA**  
**SERVIZIO GESTIONE EDILIZIA**  
**60100 ANCONA**

Ancona 17 maggio 2013

Oggetto: Osservazioni alla Variante parziale delle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente adottata con Deliberazione dal Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013.

La sottoscritta Società VEDA SpA con sede ad Ancona, via O. Zuccarini n.6, partita Iva 00090810425, nella persona del Legale Rappresentante e Presidente del C.D.A. Sig. Vesentini Giancarlo, nato ad Ancona il 18/05/1935 ed Ivi residente in Via C. Battisti 11B, C.F.VSNGCR35E18A271Z, proprietaria di n.1 edificio ed un'area edificabile siti ad Ancona Località Baraccola Zona ZT18"Baraccola" regolamentata dall'art. 62 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

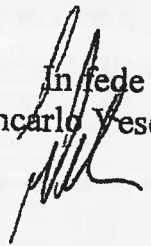
**PREMESSO**

- Che la zona è ubicata in posizione molto favorevole rispetto agli accessi da Sud e Nord alla città, nonché al collegamento di tali accessi con l'asse attrezzato ed adiacente alla prestigiosa sede dell'ISTAO;
- Che la zona è dotata di vaste aree di parcheggio;
- Che alla sottoscritta Società pervengono quotidianamente richieste di locazione per uso ufficio da ricavare negli spazi del fabbricato;
- Che la variante sopra citata consente l'uso per la destinazione U4/7(uffici e studi professionali) degli immobili a destinazione produttiva U3/1 ubicati nella zona ZT18.

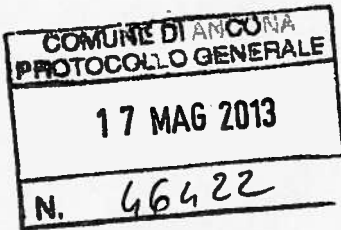
**CHIEDE**

Che in tale zona siano inseriti negli usi previsti dalla normativa funzionale anche l'uso U4/7(uffici e studi professionali).

In fede  
 Giancarlo Vesentini



|  |
|--|
| Capitale Sociale € 510.000.00 – C.Fisca. e P.Iva 00090810425 – CCIAA 13010 – Reg. Soc. 5486<br>Ancona 60131 – Via Oliviero Zuccarini, 6 – Località Baraccola – tel 0039071804232 – telefax 0039071804282 |
|--|



Spett.le  
Comune di Ancona  
Servizio Gestione Edilizia  
60100 Ancona

Ancona, 16.05.2013

Oggetto: Osservazioni alla Variante parziale delle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente adottata con Deliberazione dal Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013.

La sottoscritta Società POLISTENA S.R.L. con sede ad Ancona, Via F. Filzi n. 3, Partita Iva 00753040427, nella persona del Legale Rappresentante e Presidente del C.D.A. Sig. Vesentini Pierluigi, nato ad Ancona il 26.04.1938 ed ivi residente in Viale della Vittoria n. 55 c.f. - VSNPLG38D26A271U, proprietaria di n. 2 edifici siti ad Ancona Località Baraccola Zona ZT18 "Baraccola" regolamentata dall'art. 62 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

### P R E M E S S O

- Che la zona è ubicata in posizione molto favorevole rispetto agli accessi da Sud e Nord alla città, nonché al collegamento di tali accessi con l'asse attrezzato ;
- Che la zona è dotata di vaste aree di parcheggio;
- Che alla sottoscritta Società pervengono quotidianamente richieste di locazione per uso ufficio da ricavare negli spazi liberi dei due fabbricati;
- Che la variante sopra citata consente l'uso per la destinazione U4/7 (uffici e studi professionali) degli immobili a destinazione produttiva U3/1 ubicati nella zona ZT 18

### C H I E D E

che in tale zona siano inseriti negli usi previsti dalla normativa funzionale anche l'uso U4/7 (uffici e studi professionali) per tutti gli edifici ristrutturati e di nuova costruzione realizzati in tempi antecedenti la presente variante secondo gli usi consentiti dalle N.T.A. del P.R.G. 1994, che altrimenti ne restano esclusi con grave ed ingiustificato danno.

In fede.

POLISTENA S.R.L.  
*[Signature]*

COMUNE DI ANCONA  
PROTOCOLLO GENERALE  
17 MAG 2013  
N. 46414

MIRUM S.R.L.

PUG.



Spett.le  
Comune di Ancona  
Servizio Gestione Edilizia  
60100 Ancona

Ancona, 16.05.2013

Oggetto: Osservazioni alla Variante parziale delle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente adottata con Deliberazione dal Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013.

La sottoscritta Società MIRUM S.R.L. con sede ad Ancona, Via F. Filzi n. 3, Partita Iva 00092610427, nella persona del Legale Rappresentante e Presidente del C.D.A. Sig. Gambelli Massimo, nato ad Ancona il 21.01.1935 ed ivi residente in Via Pesaro n. 16/c c.f. - GMBMSM35A21A271M, proprietaria di n. 1 edificio sito ad Ancona, Località Baraccola Zona ZT18 "Baraccola" regolamentata dall'art. 62 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

#### P R E M E S S O

- Che la zona è ubicata in posizione molto favorevole rispetto agli accessi da Sud e Nord alla città, nonché al collegamento di tali accessi con l'asse attrezzato ;
- Che la zona è dotata di vaste aree di parcheggio;
- Che alla sottoscritta Società pervengono quotidianamente richieste di locazione per uso ufficio da ricavare negli spazi liberi dei due fabbricati;
- Che la variante sopra citata consente l'uso per la destinazione U4/7 (uffici e studi professionali) degli immobili a destinazione produttiva U3/1 ubicati nella zona ZT 18

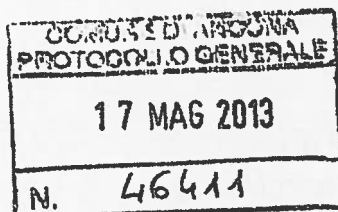
#### C H I E D E

che in tale zona siano inseriti negli usi previsti dalla normativa funzionale anche l'uso U4/7 (uffici e studi professionali) per tutti gli edifici ristrutturati e di nuova costruzione realizzati in tempi antecedenti la presente variante secondo gli usi consentiti dalle N.T.A. del P.R.G. 1994, che altrimenti ne restano esclusi con grave ed ingiustificato danno.

In fede.

MIRUM S.r.l.

MITTENTE:  
 Nome: **Carlo**  
 Cognome: **Beer**  
 recapito: **Via/le della Vittoria n° 7**  
 Comune: **Ancona Prov. AN**  
 E-mail: **carlobeer@inwind.it**  
 Pec: **carlo.beer@ingpec.eu**



spett.le **SINDACO** del  
**COMUNE DI ANCONA**  
 Alla c.a. **Commissario Corona**  
 Sportello Unico per l'Edilizia  
 Largo XXIV Maggio 1 – 60123 Ancona

### OSSERVAZIONI ALLA

**"VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE"**

delibera n. 18 del 07/02/2013

#### OSSERVAZIONE 1:

Si solleva osservazione in merito all'art. 6 delle NTA capitolo U4/2 *"commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq. ed i 2500 mq. – medie strutture di vendita"*

al terzo capoverso viene indicato: *"I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500mq."*

Si ritiene tale dicitura in contrasto con le leggi regionali in materia di commercio che consentono insediamenti fino a 2500mq. Infatti si limitano ingiustificatamente attività commerciali in zone del PRG dove di fatto sono consentite e già esistenti, provocando disuguaglianze e limitando la libera concorrenza. Inoltre l'introduzione dell'ultimo periodo è privo di senso in quanto già normato dal capitolo successivo U4/2 BIS- *"commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore ai 2500 mq – grandi strutture di vendita."*

Se l'intenzione del legislatore è quella di non concentrare medie strutture di vendita

in zone già densamente abitate, queste strutture verrebbero naturalmente limitate dai parametri richiesti per parcheggi e superfici verdi permeabili. Ma dove non sia presente un'alta densità urbanistica e si possano reperire gli standard richiesti dal piano sarebbe ingiusto limitarne l'edificazione.

Si richiede quindi, nell'interesse pubblico e per la libera concorrenza, di eliminare l'intero periodo.

#### X OSSERVAZIONE 2:

Si sollevano osservazioni in merito all'art. 6 delle NTA capitolo U4/2 "commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq. ed i 2500 mq. - medie strutture di vendita"

al terzo capoverso viene indicato: "Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare, complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901 mq. e i 2500 mq.

In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99"

In particolare il secondo periodo, oltre a non essere correlato e congruente con il periodo soprastante in quanto limita a 250mq esercizi commerciali (anche alimentari?) dove sono consentite superfici da 900mq, fa riferimento a una legge abrogata (L.R.26/99) con art.100 della legge L.R. 27 del 2007, inoltre in base all'art 4 della stessa legge i Comuni avrebbero già dovuto adeguare i propri strumenti urbanistici. Anche se le norme transitorie della L.R. 27/2007 (art.99) rendessero ancora valide le leggi precedenti, il comma 5 dell'art.9 della L.R. 26/99 era già stato modificato dall'art 6 della L.R. 19 del 15/10/2002 che non fa più riferimento alla suddivisione in esercizi commerciali da 250mq

Quanto riportato nelle NTA del PRG e nella variante è anche in contrasto con

quanto riportato negli artt.6 e 9 del TESTO COORDINATO LR 4 OTTOBRE 1999, N.26 - LR 15 OTTOBRE 2002, N. 19, LR 23 FEBBRAIO 2005, N.9, LR 21 DICEMBRE 2006 N.19 ,*"ULTERIORI MODIFICHE DELLA LR 4 OTTOBRE 1999, N.26 CONCERNENTE: NORME ED INDIRIZZI PER IL SETTORE DEL COMMERCIO"*

Ancora, all'Art. 3 delle NTA - *"Validità ed efficacia del PRG della Variante agli usi regolati"* viene riportato: *"I Piani Attuativi, relativamente agli usi commerciali (U4/1 - U4/2 - U4/2 bis, 4/11.), sono comunque soggetti alle norme derivanti dalla L.R. 26/99 e successive modifiche e all'adeguamento delle presenti NTA"* da cui si evince il recepimento delle varianti alla L.R.26/99.

Da quanto sopra sembra evidente che le NTA non sono mai state aggiornate alle Leggi Regionali così come avrebbero dovuto.

Considerato che la limitazione a superfici di vendita di 250 mq non consente "de facto" nuovi insediamenti di medie strutture pur dove ammesso dal PRG ed impedisce la concorrenza con quelle strutture più ampie già esistenti (la concorrenza migliora la qualità e riduce il prezzo quindi è di interesse pubblico), l'eliminazione di questo limite potrà rivitalizzare un centro storico che versa in grandissime difficoltà commerciali.

Si richiede di eliminare il secondo periodo o quantomeno si suggerisce di adeguarlo alle vigenti leggi regionali con il seguente testo modificato:

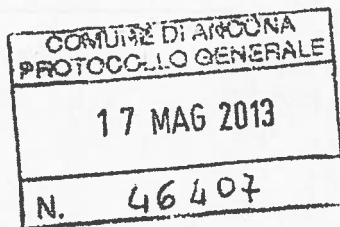
*"In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita comprese tra 251 e 900 mq , fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 4 dell'art. 9 del TESTO COORDINATO LR 4 OTTOBRE 1999, N.26 - LR 15 OTTOBRE 2002, N. 19, LR 23 FEBBRAIO 2005, N.9, LR 21 DICEMBRE 2006 N.19 ,*"ULTERIORI MODIFICHE DELLA LR 4 OTTOBRE 1999, N.26 CONCERNENTE: NORME ED INDIRIZZI PER IL SETTORE DEL COMMERCIO"**

Con osservanza,

Arch. Carlo Beer







Cupramontana, 15/05/2013

AL SIG. COMMISSARIO STRAORDINARIO  
DEL COMUNE DI ANCONA

**OGGETTO:** Osservazione alla variante agli usi del PRG vigente pubblicata in data 22/03/2013 adottata con delibera n. 18 del 07/02/2013

Il sottoscritto Torelli Arnolfo, nato a Cupramontana il 10-05-1933, residente in Cupramontana in Viale Marche n. 22, in qualità di Amministratore Unico della società Torelli Beni Immobili s.r.l. promissaria acquirente di un terreno sito in Ancona tra via Pietro Ranieri e via Eugenio Montale come da atto del 26-03-2012 del notaio Sandro Scoccianti Rep. n. 317393/56794, in relazione alla variante di cui all'oggetto, con la presente

#### OSSERVA E CHIEDE

- che la percentuale relativa agli usi U4/1 e U4/4 inerenti le zone universitarie di cui al punto n. 5 dell'art. 29 delle NTA venga aumentata dall'attuale 10% al 20%;
- che per le zone universitarie di cui al punto n. 5 dell'art. 29 delle NTA vengano introdotti anche gli usi U4/2 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq ed i 2.500 mq – Medie strutture di vendita), U4/7 (Uffici e studi professionali), U4/11 (Artigianato di servizio), U4/17 (Attrezzature per lo sport), U5/1 (Attrezzature ricettive), secondo la percentuale max del 20% Su;
- che per le zone universitarie di cui al punto n. 5 dell'art. 29 delle NTA venga introdotto anche l'uso U1/2 (Abitazioni collettive);
- che vengano ripristinati, evidentemente per un errore di trascrizione, gli usi U4/15 e l'indice  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ , sempre relativamente alle zone universitarie.

La presente osservazione si ritiene necessaria ai fini di poter potenziare le strutture a servizio dell'Università Politecnica delle Marche vista l'attuale carenza di tali strutture a servizio della suddetta università.

Con osservanza

Torelli Beni Immobili s.r.l.  
*[Firma]*



**AL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
DEL COMUNE DI ANCONA**

**OGGETTO:** Osservazione alla variante agli usi del PRG vigente pubblicata in data 22/03/2013 adottata con delibera n. 18 del 07/02/2013

Il sottoscritto Nisi Remigio, nato a Sanseverino Marche il 28/02/1937 residente in Ancona, Via Angelini n. 11/a in relazione alla variante di cui all'oggetto, con la presente

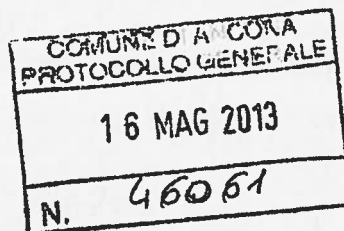
**OSSERVA E CHIEDE**

- che la percentuale relativa alla trasformazione nell'ambito della ZT18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva, sia consentita per l'uso U4/7 (uffici e studi professionali), escludendo il piano terra, fino ad almeno al 50% della SUL complessiva.
- Che in tutte le zone con prevalenza di funzioni artigianale ed industriale regolate dall'art. 62 delle N.T.A. sia previsto l'uso U1/4 (misto residenziale-terziario) prevedendo per l'uso abitativo il 25% della SUL e per il terziario il 75%

La presente osservazione si ritiene necessaria ai fini di poter riqualificare gli immobili attualmente indiviso data la crisi che ha colpito da tempo le attività produttive, permettendo alle proprietà di alienare gli immobili risolvendo in parte le loro problematiche economiche investendo successivamente in attività alternative.

Con osservanza.

Ancona, 16 maggio 2013



Nisi Remigio

*Nisi Remigio*

v. 2 /



27

AL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
DEL COMUNE DI ANCONA

**OGGETTO:** Osservazione alla variante agli usi del PRG vigente pubblicata  
in data 22/03/2013 adottata con delibera n. 18 del 07/02/2013

Il sottoscritto Nisi Remigio, nato a Sanseverino Marche il 28/02/1937 residente in Ancona, Via Angelini n. 11/a in relazione alla variante di cui all'oggetto, con la presente

**OSSERVA E CHIEDE**

che per gli edifici inseriti all'interno del "Gross-Ancona" in località Baraccola Sud, sia consentito l'uso U4/1 (vendita al dettaglio) per una percentuale non inferiore al 50% della SUL esistente.

Tale richiesta si ritiene giustificata vista la propensione commerciale ormai consolidata per detta zona e la vicinanza di attività commerciali anche relativa a comuni limitrofi.

Con osservanza.

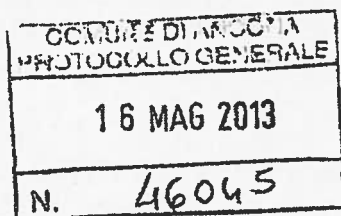
Ancona, 16 maggio 2013

Nisi Remigio

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Nisi Remigio".

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 16 MAG 2013                             |
| N. 46059                                |

Loredana Gemma Carfagna  
Fraz. Paterno 151  
60131 ANCONA



28



Ancona,

Spett.le  
Comune di Ancona  
S E D E

**OGGETTO:** Osservazioni alla Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013 recante "Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente – Adozione".

L'articolo 19 delle N.T.A. del PRG, come proposto nel provvedimento di variante indicato in oggetto, è illegittimo nella parte in cui detta disposizioni specifiche, di carattere "restrittivo" se non "punitivo", riguardanti gli immobili condonati ai sensi di legge.

#### MOTIVAZIONE

Pur non citandoli espressamente, l'articolo 19 si riferisce infatti, in tutta evidenza, agli immobili condonati in sanatoria, **NELLA PARTE** in cui dispone a proposito degli "*edifici esistenti (...) in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG*".

A tal proposito l'articolo 19 delle NTA presenta due profili di illegittimità costituzionale:

- a) Il primo in quanto introduce, per gli immobili condonati in quanto tali, un regime giuridico diverso da quello degli immobili assentiti fin dall'inizio. Al contrario, in base alla costante giurisprudenza della Corte Costituzionale (si veda per tutte la sentenza n. 238 del 23/6/2000), non è ammissibile alcuna disparità di trattamento tra gli immobili assentiti fin dall'origine e quelli condonati, che devono considerarsi *parimenti legittimi*. Tale concetto, peraltro, è ripreso nella *Circolare del Ministero delle Infrastrutture del 7.08.2003 n. 4174* (paragrafo 4.3), relativa all'applicazione del novellato art. 3 del DPR 380/2001.
- b) Il secondo profilo di incostituzionalità attiene al fatto che per gli immobili condonati in quanto tali sussiste il divieto **GENERALIZZATO** di eseguire interventi di "conservazione" diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria. Tale previsione, sempre secondo la giurisprudenza della Corte Costituzionale (si vedano per tutte le sentenze Corte Costituzionale n. 529 del 1995 e n. 238 del 2000) si configura come una illegittima compressione del diritto di proprietà, quale riconosciuto e garantito dall'art. 42 della Costituzione, in quanto il fatto di impedire l'esecuzione di lavori necessari e indispensabili per la conservazione e mantenimento del bene (che in ipotesi potrebbero essere anche più invasivi rispetto alla ordinaria e straordinaria manutenzione) può condurre alla graduale inutilizzabilità delle costruzioni in rapporto alla destinazione inerente alla natura del bene stesso, secondo le previsioni di utilizzazione consentite dalle relative "licenze, concessioni e autorizzazioni ancorché in sanatoria", e determina il progressivo venir meno del bene. Peraltro, sempre secondo la Corte Costituzionale, in tal modo si provocherebbe "un degrado ed un abbandono ambientale del territorio e delle (legittime e non abusive) costruzioni che insistono sullo stesso". Per tali motivi la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di norme nella parte in cui escludono "i fabbricati oggetto di condono edilizio dalla ammissibilità di interventi di manutenzione ordinaria o di ristrutturazione che non comportino aumenti di volumetria o di superficie o modifiche di sagoma o delle destinazioni d'uso" (sentenza C.Cost. n. 238/2000).

Stante quanto sopra

**SI PROPONE**

1. Di cancellare dall'articolo 19 delle NTA ogni riferimento agli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG;
2. **IN SUBORDINE**, di cancellare ogni tipo di limitazione degli interventi edilizi ammissibili sugli edifici in argomento, attualmente circoscritti ai SOLI interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, rendendo così possibili anche gli interventi di onservazione/restauro/ristrutturazione edilizia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. G. P. M.', is located in the upper right quadrant of the page.

Loredana Gemma Carfagna  
Fraz. Paterno 151  
60131 ANCONA

Ancona,

Spett.le  
Comune di Ancona  
S E D E

**OGGETTO:** Osservazioni alla Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013 recante "Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente – Adozione".

Alle N.T.A. del PRG come proposte nel provvedimento di variante indicato in oggetto, all'art. 6, all'uso U1/1 – ABITAZIONI,

#### SI PROPONE DI

cancellare le seguenti parole:

"Sono vietati cambi di destinazioni d'uso di annessi agricoli in abitazioni (U1/1) qualora gli stessi risultino unità immobiliari a sé stanti mentre possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza della abitazione",

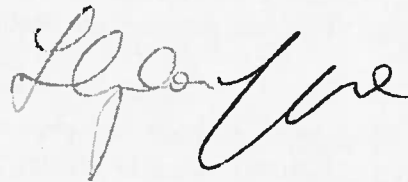
#### MOTIVAZIONE

La soppressione di tali parole risulta necessaria e opportuna per le seguenti motivazioni:

- non contrasta con lo spirito del divieto contenuto nelle norme comunali dal momento che la *ratio* di tale divieto risiede, in modo del tutto evidente, nella necessità di scongiurare possibili attività edilizie in zona agricola A SOLI SCOPI SPECULATIVI, attraverso la realizzazione *ex novo* di "annessi agricoli" ed il successivo cambio d'uso. Ma contro tale "rischio" già dispone la legge regionale n. 13 del 1990 ("Norme edilizie per il territorio agricolo"), che in conformità al principio di ragionevolezza delle norme giuridiche prevede il *vincolo decennale di destinazione* di tali immobili a servizio dell'attività agricola, ammettendo implicitamente la possibilità di un eventuale cambio di destinazione d'uso SOLO DOPO che siano trascorsi dieci anni dalla loro costruzione (cfr. art. 14, comma 3). Del resto il divieto contenuto nella disposizione in esame appare unico nel suo genere se confrontato con i PRG degli altri comuni della Regione Marche, e l'esperienza concreta di tali comuni dimostra che la norma regionale del *vincolo decennale di destinazione* è più che sufficiente a contenere il rischio speculativo paventato dal Comune di Ancona: in tutti questi anni di vigenza della l.r. 13/1990 non si è difatti registrato alcuno *stravolgimento edilizio/paesaggistico* nelle campagne marchigiane;
- l'inasprimento del suddetto *vincolo decennale* da parte del Comune di Ancona - che arriva in sostanza a prefigurare un divieto assoluto e "perenne" del cambio di destinazione d'uso in abitazione civile dei cd. annessi agricoli *a sé stanti* - appare illogico e incoerente anche e soprattutto alla luce delle motivazioni di carattere socio-economico che stanno alla base del provvedimento di *variante parziale alle destinazioni d'uso* richiamate nel provvedimento del Commissario prefettizio n. 18/2013. Si osserva infatti che l'uso abitativo U1/1 è contemplato e dunque risulta coerente con le destinazioni d'uso previste in zona agricola, per cui tale limitazione introduce una inspiegabile diversità di trattamento degli *annessi agricoli a sé stanti* rispetto ad analoghi immobili del settore secondario e terziario;
- la distinzione che introduce la norma comunale, tra *annessi agricoli a sé stanti* - per i quali sarebbe vietato il cambio di destinazione d'uso- e gli altri annessi agricoli (non a sé stanti)

per i quali sarebbero ammissibili i cambi di destinazioni ad uso abitativo, non appare intelligibile né coerente con la citata l.r. 13/1990 dal momento che le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, per espressa previsione della medesima legge regionale, devono "essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml 10" (cfr. art. 8, l.r. 13/1990). La distinzione anzidetta tra annessi agricoli *a sé stanti* e annessi agricoli *non a sé stanti* si configura pertanto come inapplicabile;

- si evidenzia infine che la possibilità di consentire i cambi d'uso degli annessi agricoli in abitazioni civili, senza prevedere vincoli aggiuntivi rispetto a quelli di destinazione decennale già previsti dalla citata norma regionale, risulta funzionale al raggiungimento dell'obiettivo - **affermato ad ogni livello istituzionale, europeo nazionale e regionale** - di contrastare lo spopolamento delle campagne con soluzioni che non comportino ulteriore consumo di suolo (costruire sul costruito).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L. G. J. M.", is located in the lower right quadrant of the page.



Loredana Gemma Carfagna  
Fraz. Paterno 151  
60131 ANCONA

Ancona,

Spett.le  
Comune di Ancona  
S E D E

OGGETTO: Osservazioni alla Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013 recante "Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente – Adozione".

Alle N.T.A. del PRG come proposte nel provvedimento di variante indicato in oggetto, all'art. 6, all'uso U1/1 – ABITAZIONI, dopo le parole "Sono vietati cambi di destinazioni d'uso di annessi agricoli in abitazioni (U1/1) qualora gli stessi risultino unità immobiliari a sé stanti mentre possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza della abitazione",

SI PROPONE DI

aggiungere il seguente capoverso:

"Nell'ipotesi di cui al precedente capoverso, il cambio di destinazione d'uso viene autorizzato al ricorrere delle due seguenti condizioni:

- che l'immobile sia stato originariamente realizzato con destinazione d'uso diversa da quella di "annesso agricolo", dunque non per essere adibito a *servizio dell'attività svolta dall'imprenditore agricolo*;
- che l'immobile non sia stato mai *annesso* ad una abitazione dell'imprenditore agricolo.

o, in alternativa:

"Sono esclusi dal divieto di cui al precedente capoverso gli immobili che non siano nati come fabbricati a servizio dell'attività svolta dall'imprenditore agricolo ai sensi legge regionale n. 13 del 1990 (es. edifici condonati con altra destinazione) e non siano stati mai *annessi* ad una abitazione dell'imprenditore agricolo".

MOTIVAZIONE

La disposizione proposta tiene conto in modo più esaustivo della complessità delle situazioni di fatto esistenti sul territorio, oltre che risultare conforme alla giurisprudenza della Corte Costituzionale che parifica, a tutti gli effetti, gli immobili assentiti fin dall'origine con gli immobili oggetto di condono edilizio. Inoltre non contrasta con lo spirito del divieto contenuto nelle norme comunali dal momento che la *ratio* di tale divieto risiede, in modo del tutto evidente, nella necessità di scongiurare possibili attività *speculative* da parte dell'imprenditore agricolo volte a realizzare *ex novo* "annessi agricoli" con lo scopo di trasformarne successivamente l'uso per lucrare l'aumento di valore.

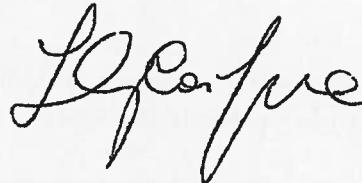
Pertanto si sottolinea che già la legge regionale n. 13 del 1990 ("Norme edilizie per il territorio agricolo") affronta tale problematica, e in omaggio al principio di ragionevolezza delle norme giuridiche ne dispone il *vincolo decennale di destinazione* a servizio dell'attività agricola, consentendo l'eventuale cambio di destinazione d'uso dei medesimi trascorsi dieci anni dalla loro costruzione (cfr. art. 14, comma 3).

Il divieto assoluto previsto dalla norma comunale, dunque oltre i dieci anni, appare illogico e inopportuno, anche e soprattutto alla luce delle motivazioni di carattere socio-economico che stanno

alla base del provvedimento di *variante parziale alle destinazioni d'uso* richiamate nel provvedimento del Commissario prefettizio n. 18/2013.

Inoltre la distinzione che introduce la norma comunale, tra "annessi agricoli" a sé stanti (per i quali sarebbe vietato il cambio di destinazione ad uso U1/1) e gli altri "annessi agricoli" (per i quali tale cambio di destinazione sarebbe consentito), non appare intelligibile alla luce delle norme regionali dal momento che le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola devono "essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml 10" (cfr. art. 8, l.r. 13/1990).

Infine si evidenzia che la possibilità di consentire i cambi d'uso nelle fattispecie di che trattasi, senza ulteriori vincoli rispetto a quelli di destinazione decennale previsti dalla normativa regionale, risulta funzionale al raggiungimento dell'obiettivo - **affermato ad ogni livello istituzionale, europeo nazionale e regionale** - di contrastare lo spopolamento delle campagne con soluzioni che non comportino ulteriore consumo di suolo (costruire sul costruito).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. P. P. P. P.', is centered on the page below the text.

Loredana Gemma Carfagna  
Fraz. Paterno 151  
60131 ANCONA

Ancona,

Spett.le  
Comune di Ancona  
Ufficio protocollo  
P.zza XXIV Maggio, 1  
ANCONA

OGGETTO: Osservazioni alla Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013 recante "Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente - Adozione".

Alle N.T.A. del PRG come proposte nel provvedimento di variante indicato in oggetto, all'art. 5, in coda,

SI PROPONE DI

aggiungere il seguente capoverso:

Le norme introdotte con la presente *Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente* sono applicabili ai titoli abilitativi in corso qualora gli interventi edilizi autorizzati non siano ancora conclusi.

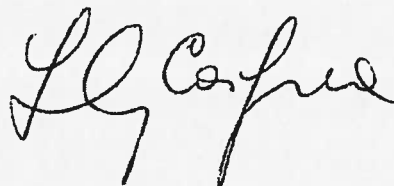
IN ALTERNATIVA, una simile specificazione andrebbe inserita nel corpo della Deliberazione che approva la variante agli usi.

#### MOTIVAZIONE

L'inserimento di tale disposizione è conforme ai principi generali del diritto, in particolare al principio cd. del *tempus regit actum* (art. 11 delle preleggi), dal momento che la disposizione medesima è relativa a procedimenti ancora in itinere, per cui non potrebbe essere diversamente.

La modifica proposta si rende tuttavia utile e opportuna perché in alcuni casi potrebbe sorgere il dubbio se le nuove norme introdotte con la Deliberazione in oggetto siano applicabili ai procedimenti in corso attraverso la presentazione di una pratica di "variante" al progetto originariamente autorizzato.

E' infine il caso di sottolineare che la proposta di modifica non comporta eventuali controindicazioni a carico del bilancio comunale dal momento che la "Variante agli usi" *de quo* non contiene alcuna modifica in ordine agli oneri di urbanizzazione dovuti.



Loredana Gemma Carfagna  
Fraz. Paterno 151  
60131 ANCONA

Ancona,

Spett.le  
Comune di Ancona  
S E D E

**OGGETTO:** Osservazioni alla Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013 recante "Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente – Adozione".

Alle N.T.A. del PRG come proposte nel provvedimento di variante indicato in oggetto, all'art. 6, dopo le parole "Il cambio di destinazione d'uso è sottoposto ad idoneo atto abilitativo"

**SI PROPONE DI**

aggiungere le parole "e si intende conseguito con efficacia a decorrere dall'agibilità dell'immobile".

#### **MOTIVAZIONE**

Anche se la precisazione che si intende introdurre con tale "osservazione" può apparire pleonastica alla luce dei principi del diritto amministrativo e, nello specifico, delle leggi sul procedimento amministrativo, pur tuttavia appare necessaria per assicurare la certezza delle situazioni giuridiche e dunque prevenire eventuali contenziosi tra cittadino e Comune.

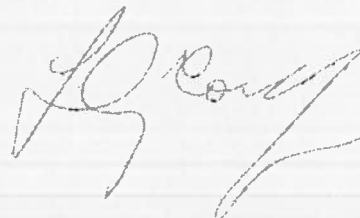
In particolare si osserva che in materia di attività di edilizia il procedimento amministrativo di formazione del titolo abilitativo è volto, per l'appunto, alla formazione e rilascio del titolo abilitativo medesimo che per definizione produce il solo effetto di abilitare il soggetto richiedente ad eseguire i lavori (nel caso di specie: a cambiare la destinazione d'uso dell'immobile). Attesta dunque una possibilità giuridica, quella di intraprendere l'attività edilizia.

Ma ai fini del compimento e dell'esistenza – giuridica oltre che fattuale - dell'opera, deve compiersi un ulteriore procedimento che culmina nella dichiarazione di fine lavori e nell'attestazione di *utilizzabilità* dell'immobile ai fini dichiarati (agibilità).

Solo al termine di questo ulteriore procedimento può dirsi completata l'opera, la quale acquista la configurazione e qualificazione giuridica indicata nel titolo abilitativo.

Diversamente si dovrebbe concludere che, ad esempio in caso di rilascio del permesso di costruire per un'abitazione, per effetto del rilascio stesso del titolo abilitativo, l'immobile interessato ai lavori di costruzione (area edificabile; rudere;...) dovrebbe già qualificarsi come "abitazione". Ma questa conclusione, come evidente, è del tutto assurda perché l'opera non esiste concretamente, ed il titolo abilitativo all'attività edilizia indica semplicemente una *potenzialità* ed una *possibilità giuridica* di realizzare l'opera medesima.

A nulla rileva che, nello specifico dei cambi di destinazione d'uso, questi possono eseguirsi "con opere" o "senza opere": il procedimento successivo al rilascio del titolo abilitativo deve difatti comunque svolgersi e concludersi, con il conseguimento dell'agibilità dell'immobile senza la quale il fabbricato non potrebbe essere utilizzato conformemente al nuovo uso, richiesto dall'interessato e autorizzato dal comune.



RE 12,50

29

Al Sig. Sindaco  
Del Comune di Ancona  
P.zza XXIV Maggio,1  
60100 Ancona



|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 20 MAG 2013                             |
| N. 46969                                |

OGGETTO: richiesta inserimento destinazione d'uso al vigente PRG.

*Req. consent. destinazione uso*

Noi sottoscritti Piersimoni Luciana, nata ad Ancona il 0/06/1053, e Piersimoni Giuseppe nato ad Ancona il 24/06/1056 ivi residenti in Via Aspigo, n.89 - 60020 Candia - Ancona, in qualità di figli di Piersimoni Italo, nato a Ripatransone - AP - il 03/05/1023, proprietario dell'area sita in Ancona alla Via Aspigo,89 censita al catasto nel Comune di Ancona al Fg. 139 particelle n. 303, 306, 307, 354, 352, 358 - con destinazione art. 10 delle Norme Tecniche del PIP inserite nel vigente PRG, in virtù di apposita procura rilasciata dal notaio Stacco, siamo a chiedere l'inserimento, in detto art.10, della destinazione d'USO U4/2 per la realizzazione di "Medie Strutture di vendita settore alimentare".

La richiesta è motivata dal fatto che la realizzazione di un Supermercato nella zona offrirebbe un servizio al quartiere in quanto ne è sprovvisto.

Si chiede cortesemente di voler comunicare per iscritto, al seguente indirizzo Sig. Piersimoni Italo Via Aspigo, 89 - 60020 Candia Ancona - il nome del Tecnico al quale viene affidata la pratica.

In attesa, di un esito benevole, ringraziando, si porgono distinti saluti.

Sig.re Piersimoni Luciana

*Luciana Piersimoni*

Sig.re Piersimoni Giuseppe

*Giuseppe Piersimoni*

Ancona li, 18 Maggio 2013



|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 20 MAG 2013                             |
| N. 46971                                |



30

PROT.

All'Egr. Sig.  
SINDACO del  
COMUNE DI ANCONA  
Piazza XXIV Maggio, n. 1  
60100 Ancona

**OGGETTO: Osservazioni alla "Variante Parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente", ai sensi della L.R. 34/92 e s.m.**

Il sottoscritto dott. **Moreno CLEMENTI**, nato a Ancona il 18.06.1964 e residente a Ancona in Via Togliatti, n. 88 c.f. CLMMRN64H18A271F, in qualità di Presidente e legale rappresentante di "LA MARINA DORICA S.P.A.", con sede ad Ancona in Via G. Mascino n. 5/L, c.f. e p.i. 01063560427, concessionaria dell'area demaniale posta nel settore nord del Porto di Ancona, utilizzata per la realizzazione della darsena per imbarcazioni da diporto e delle strutture immobiliari ad essa connesse, giusta la destinazione delle stesse a "Porto Turistico" (di seguito la "Marina Dorica")

#### PREMESSO

- a) che il Comune di Ancona con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013 ha adottato la Variante parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente;
- b) che la detta Variante alle destinazioni d'uso ha preso il via dall'Atto del Consiglio Comunale n. 130 del 14.10.2010 avente per oggetto: "Approvazione del documento programmatico per il nuovo piano urbanistico della città di Ancona", all'interno del quale al punto V si dice di: "(...) proseguire nel processo del Nuovo Piano e di avviare, altresì, le seguenti Varianti Parziali al PRG vigente che contribuiranno alla formazione del suo dimensionamento:  
- Variante alle Norme Tecniche di Attuazione per adeguare gli usi in esse previsti alle mutate condizioni sociali; (...)";



**marinadorica**

c) che all'interno del detto Documento Programmatico nel capitolo 3 riguardante lo stato e la criticità della pianificazione comunale viene delineata la seguente strategia che sottende alla presente Variante: *"Appare inevitabile e auspicabile quindi una semplificazione dell'articolazione normativa e un adeguamento alle novità legislative intercorse che consenta di introdurre elementi di maggiore flessibilità senza rinunciare al rigore e all'efficacia di un controllo dei processi di trasformazione nelle diverse parti della città."*

d) che l'articolazione della variante in questione prevede la predisposizione di un pacchetto comune di usi, che è stato esteso a tutte le ZT a prevalenza residenziale (artt. 39-60 NTA PRG); tale pacchetto comprende, per quello che qui interessa, tra gli altri i seguenti usi:

- U4/4 Pubblici esercizi;

e) che dall'esame degli elaborati ed in particolare dalla c.d. presentazione punto 03.6 gruppo A1 Uso Servizi risultano i seguenti aggiornamenti:

**"15 U4/4 – PUBBLICI ESERCIZI**

**15.1 Modifica della definizione dell'uso (art. 6 NTA PRG)**

*L'uso viene rinominato e diventa U4/4 – PUBBLICI ESERCIZI E ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO E L'INTRATTENIMENTO"*

**15.2 Modifica della descrizione dell'uso (art. 6 NTA PRG)**

*"Per pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento si intendono attività di somministrazione di alimenti e bevande, locali per lo spettacolo, sale di ritrovo e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici". Le attività di cui al presente uso devono comunque possedere tutti i requisiti richiesti dalle normative nazionali e regionali in materia di inquinamento acustico.*

**15.4 Differenziazione della dotazione di standard di parcheggio e verde per le strutture**

- fino a 500mq complessivi sono quelli relativi all'U4/4 (uguali agli attuali)

- superiori a 500mq complessivi sono quelli relativi all'U4/5 (maggiori degli attuali)





**marinadorica**

*Nel caso di cambio di destinazione d'uso anche se non esteso all'intero edificio il reperimento delle dotazioni*

*di P1, P3 e V3 previste per il nuovo uso sono comunque obbligatorie.*

f) *che inoltre al punto 03.7 gruppo A1 Uso Servizi risultano i seguenti ulteriori aggiornamenti:*

***"16 U4/5 – ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO***

***16.1 Modifica della definizione dell'uso (art. 6 NTA PRG)***

***All'interno dell'uso non sono più compresi i locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, che sono confluiti nell'uso U4/4– PUBBLICI ESERCIZI E ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO E L'INTRATTENIMENTO”;***

g) *che risulta inoltre che la destinazione U4/4 è presente in tutte le ZT c.d. residenziali;*

h) *l'uso U4/4 viene inserito dalla Variante all'interno delle ZSI residenziali di completamento interne alle ZT produttive;*

i) *che tuttavia l'area in concessione alla Marina Dorica ricade nella zona ZT26 “Porto” che è disciplinata interamente dalla normativa e dagli elaborati grafici della variante al P.R.G. dell'ambito portuale, approvata con Delibera Consiglio Comunale n°128 del 14.11.2005, pubblicata sul BUR Marche n° 108 del 07.12.2005 (art. 65 delle NTA vigenti); ed è altresì previsto che gli interventi nell'ambito portuale saranno subordinati all'approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Porto;*

j) *che il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Porto, è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.130 del 14.11.2005 (B.U.R. Marche n. 116 del 22/12/2005);*

k) *che le N.T.A. del P.P.E. del Porto all'art. 5, nel dettare la disciplina dell'area in concessione a La Marina Dorica, così descrive le caratteristiche principali dell'area: “Il porto turistico è localizzato nella parte occidentale dell'intero ambito portuale. Il suo completamento rappresenta una delle azioni di piano volte all'ottimizzazione dell'uso degli spazi portuali. Sulle tavole di piano è indicato l'ambito entro il quale il porto dovrà essere realizzato”;*



**marinadorica**

l) che inoltre il cit. art. 5 delle N.T.A. del P.P.E. del Porto nel disciplinare l'uso del Territorio, nell'ambito in questione, ha previsto espressamente:

*"Le attività consentite riconducibili all'uso U3/3 – Porto, sono:*

- imbarco e sbarco;
- cantieristica di manutenzione e riallestimento;
- rimessaggio;
- approvvigionamento carburante;
- servizi commerciali;
- amministrazione, direzione e controllo.

*Sono altresì consentiti i seguenti usi:*

- artigianato produttivo e industria (U3/1)
- pubblici esercizi (U4/4)
- esposizioni (U4/6)
- artigianato di servizio (U4/11)
- attrezzature per lo sport (U4/7)
- parcheggi attrezzati (U4/25)
- attrezzature ricettive (U5/1).

*è inoltre consentita l'attività di commercio al dettaglio purché ogni singola struttura commerciale non superi 250 mq. di superficie di vendita; le quantità complessive delle attività commerciali e la loro ubicazione spaziale dovranno essere definite con la redazione del planivolumetrico da approvare in Consiglio Comunale.*

*Gli standard saranno definiti in base alle quantità complessive previste per ciascun uso dal piani volumetrico";*

m) che pertanto le N.T.A. del P.P.E. del Porto hanno ritenuto ammessi nell'ambito del Porto Turistico oltre agli Usi specifici U3/3 Porto soltanto quelli ulteriori ritenuti compatibili ivi elencati e, per ciò che ci riguarda, l'U4/4 (nella sua originaria formulazione);

n) che, quindi, il P.P.E. del Porto ha escluso che tra gli usi consentiti nel Porto Turistico potesse comprendersi quello U4/5 secondo le previsioni del PRG allora



**marinadorica**

- vigente (che ivi comprendeva anche i *locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo*);
- o) che tale esclusione trova fondamento nella particolare e specifica destinazione dell'area a Porto Turistico, nel quale – attesa la sua natura turistico-ricettiva e il necessario rispetto: della sicurezza della navigazione (assenza di luci o segnalazioni sonore, non previste dal codice della navigazione), del regolare stazionamento delle unità da diporto (tutela della proprietà delle imbarcazioni da atti vandalici o furti di materiale e del riposo dei diportisti) e dell'accesso condizionato al Porto Turistico (soprattutto nelle ore notturne, per la presenza delle banchine prospicienti lo specchio acqueo non facilmente controllabili a causa della estensione del porto, con pericolo di caduta di uomo in mare) – non è assolutamente compatibile l'insediamento di attrezzature per l'intrattenimento (locali da ballo ecc.) a causa del numero degli avventori, del loro stazionamento al di fuori dei locali anche dopo la chiusura degli stessi, dell'orario osservato dai detti esercizi, dall'emissione di luci (di richiamo) e rumori comunque insopprimibili, dal conseguente notorio accadimento di episodi di vandalismo e furto nella aree adiacenti, anche a causa dell'abuso di sostanze alcoliche e di stupefacenti (episodi riscontrati in passato nel Porto Turistico per la sola presenza di piano-bar);
- p) che nella variante parziale al piano regolatore generale, non vi è un espresso e specifico richiamo alle prescrizioni del precedente strumento attuativo su cui si intenda incidere (P.P.E. del Porto), e quindi la sua adozione sarà irrilevante per la perdurante efficacia delle prescrizioni del detto piano attuativo;
- q) che la modifica proposta alle destinazioni d'uso mediante lo stralcio di alcune di quelle contenute negli U4/5 ed il loro inserimento in quelli U4/4 non comporta l'auspicata riduzione o l'"attualizzazione" delle destinazioni d'uso (come indicata dal punto 1.08 della citata Presentazione della Variante) : infatti la modifica mantiene inalterate le due destinazioni d'uso U4/4 e U4/5, né vi è alcuna "attualizzazione" degli usi all'interno delle rispettive previsioni (gli usi rimangono gli stessi);
- r) che il proposto presunto "aggiornamento" funge solo da vero e proprio "cavallo di Troia" per permettere utilizzi in precedenza non consentiti nella ZTO (e quindi la



marinadorica

- realizzazione di discoteche e sala da ballo), senza che lo stesso sia motivato specificamente attraverso la valutazione comparativa tra l'interesse pubblico alla nuova destinazione e la specifica situazione su cui si va ad incidere (Zona Porto ed in particolare Porto Turistico), anche prefigurando se esistano possibilità di conseguire l'obiettivo di pubblico interesse con soluzioni alternative, capaci di escludere o di contenere la lesione dell'affidamento suscitato dal detto piano attuativo;
- s) che la zona Porto Turistico non ha alcuna valenza residenziale;
  - t) che **la prevista trasformazione della originaria destinazione U4/4**, che ora comprenderebbe espressamente tra gli usi consentiti anche "*locali per lo spettacolo, locali da ballo e sale di ritrovo*" (in precedenza compresi in quello U4/5), **si appalesa quindi assolutamente incompatibile con la "specificità" della Variante al PRG dell'ambito portuale e del P.P.E. del Porto** e dell'uso del territorio ivi disciplinato;
  - u) che l'inserimento degli usi "*locali per lo spettacolo, locali da ballo e sale di ritrovo*" all'interno del territorio del Porto Turistico appare non conforme all'assetto urbanistico - edilizio del territorio, anche per l'assenza dei previsti standard (parcheggi) necessari per il detto uso;
  - v) che la ragione specifica della loro incompatibilità con la destinazione dell'area alle attività inerenti e strumentali al diporto nautico è individuata nel forte richiamo e concentrazione d'utenza per attività che si svolgono prevalentemente negli orari notturni in zone non idonee e non attrezzate per tali funzioni extra residenziali;
  - w) che, come s'è anticipato, tale nuova trasformazione della destinazione U4/4, laddove fosse estesa anche al Porto Turistico si pone in contrasto con la previsione delle linee programmatiche di cui all'Atto del Consiglio Comunale n. 130 del 14.10.2010 che consentono di introdurre elementi di maggiore flessibilità senza però rinunciare al rigore e all'efficacia di un controllo dei processi di trasformazione nelle diverse parti della città, e per qual che qui interessa della Zona Porto e in particolare del Porto Turistico.

Tutto ciò premesso e considerato, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. n. 34 del 05/08/1992, la Marina Dorica formula la seguente

La Marina Dorica s.p.a. 60125 ANCONA - Via Mascino, 5/L - Tel 07154800 Fax 07154801 - Cap. Soc. € 1.530.000 i.v.  
R.E.A 106755 - C.F. E.P.I. 01063560427 Siti internet: [www.regatadelconero.it](http://www.regatadelconero.it) e [www.marinadorica.it](http://www.marinadorica.it) - e-mail: [info@marinadorica.it](mailto:info@marinadorica.it)



*marinadorica*

### OSSERVAZIONE

sui criteri e sulle linee generali della Variante parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente, adottata con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 18 del 7 febbraio 2013, chiedendo le seguenti modifiche ed integrazioni:

- **l'eliminazione dell'inserimento nella destinazione U4/4 dei locali per lo spettacolo, locali da ballo e sale di ritrovo, nell'ambito della ZTO26 Porto, ovvero, in subordine, nell'ambito dell'area del Porto Turistico e aree ad esso adiacenti e/o comunicanti, in quanto determina un uso del territorio incompatibile con quelli consentiti dagli specifici strumenti di pianificazione particolare (Variante al PRG dell'ambito portuale) e attuativa (P.P.E. del Porto).**

Con ossequio.

Ancona, lì 20 Maggio 2013

Allegati:

- stralcio planimetria di piano su mappa catastale - a 3.2 P.P.E. del Porto di Ancona in variante al P.R.G. vigente.

La Marina Dorica S.p.A.  
Il legale rappresentante

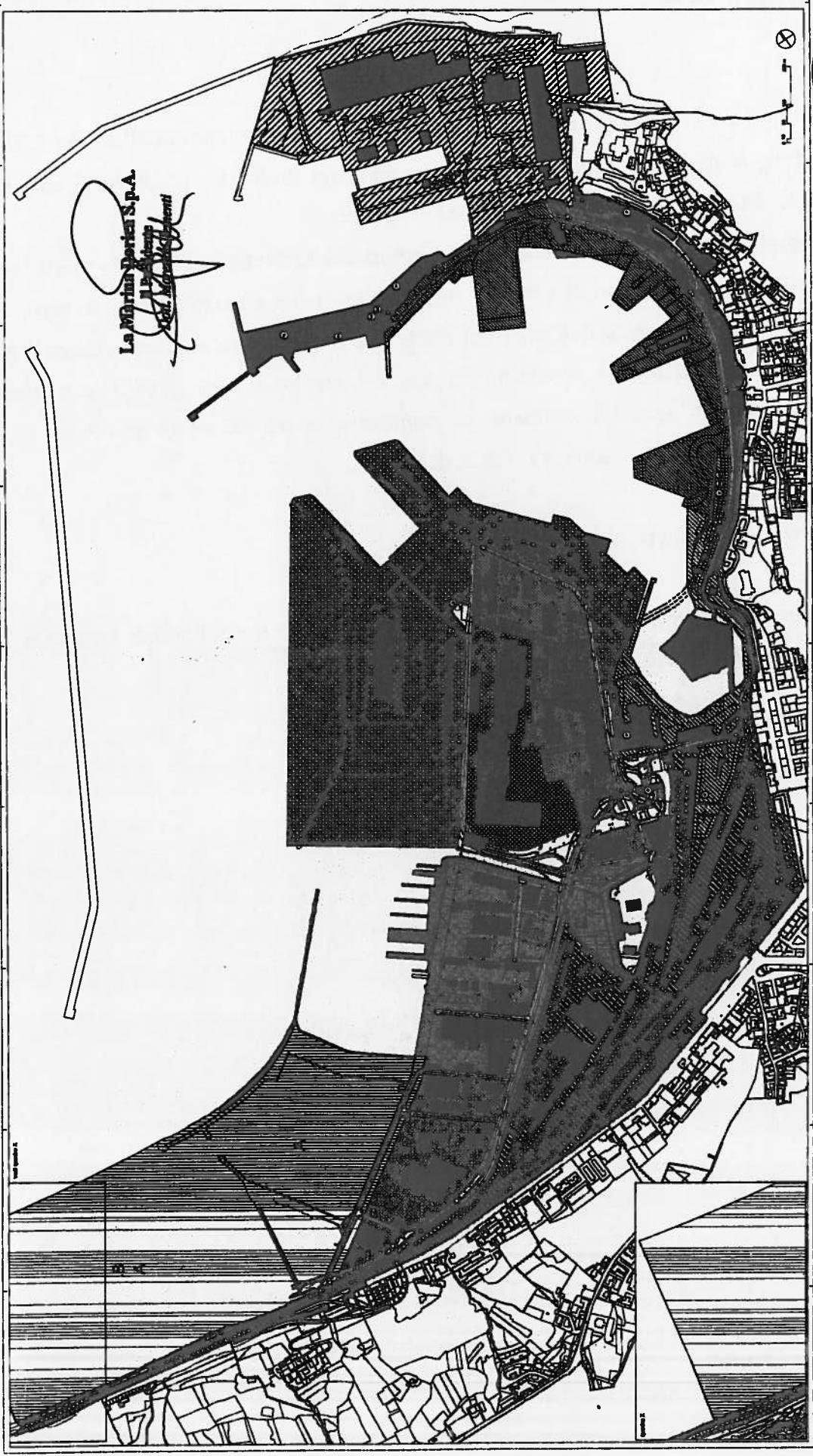
COMUNE DI ANCONA  
Municipalità di Ancona

P.P.E. del Porto di Ancona  
in variante al P.R.C. vigente  
e in attuazione dell'art. 10

|     |                 |
|-----|-----------------|
| 1   | Area di riserva |
| 2   | Area di riserva |
| 3   | Area di riserva |
| 4   | Area di riserva |
| 5   | Area di riserva |
| 6   | Area di riserva |
| 7   | Area di riserva |
| 8   | Area di riserva |
| 9   | Area di riserva |
| 10  | Area di riserva |
| 11  | Area di riserva |
| 12  | Area di riserva |
| 13  | Area di riserva |
| 14  | Area di riserva |
| 15  | Area di riserva |
| 16  | Area di riserva |
| 17  | Area di riserva |
| 18  | Area di riserva |
| 19  | Area di riserva |
| 20  | Area di riserva |
| 21  | Area di riserva |
| 22  | Area di riserva |
| 23  | Area di riserva |
| 24  | Area di riserva |
| 25  | Area di riserva |
| 26  | Area di riserva |
| 27  | Area di riserva |
| 28  | Area di riserva |
| 29  | Area di riserva |
| 30  | Area di riserva |
| 31  | Area di riserva |
| 32  | Area di riserva |
| 33  | Area di riserva |
| 34  | Area di riserva |
| 35  | Area di riserva |
| 36  | Area di riserva |
| 37  | Area di riserva |
| 38  | Area di riserva |
| 39  | Area di riserva |
| 40  | Area di riserva |
| 41  | Area di riserva |
| 42  | Area di riserva |
| 43  | Area di riserva |
| 44  | Area di riserva |
| 45  | Area di riserva |
| 46  | Area di riserva |
| 47  | Area di riserva |
| 48  | Area di riserva |
| 49  | Area di riserva |
| 50  | Area di riserva |
| 51  | Area di riserva |
| 52  | Area di riserva |
| 53  | Area di riserva |
| 54  | Area di riserva |
| 55  | Area di riserva |
| 56  | Area di riserva |
| 57  | Area di riserva |
| 58  | Area di riserva |
| 59  | Area di riserva |
| 60  | Area di riserva |
| 61  | Area di riserva |
| 62  | Area di riserva |
| 63  | Area di riserva |
| 64  | Area di riserva |
| 65  | Area di riserva |
| 66  | Area di riserva |
| 67  | Area di riserva |
| 68  | Area di riserva |
| 69  | Area di riserva |
| 70  | Area di riserva |
| 71  | Area di riserva |
| 72  | Area di riserva |
| 73  | Area di riserva |
| 74  | Area di riserva |
| 75  | Area di riserva |
| 76  | Area di riserva |
| 77  | Area di riserva |
| 78  | Area di riserva |
| 79  | Area di riserva |
| 80  | Area di riserva |
| 81  | Area di riserva |
| 82  | Area di riserva |
| 83  | Area di riserva |
| 84  | Area di riserva |
| 85  | Area di riserva |
| 86  | Area di riserva |
| 87  | Area di riserva |
| 88  | Area di riserva |
| 89  | Area di riserva |
| 90  | Area di riserva |
| 91  | Area di riserva |
| 92  | Area di riserva |
| 93  | Area di riserva |
| 94  | Area di riserva |
| 95  | Area di riserva |
| 96  | Area di riserva |
| 97  | Area di riserva |
| 98  | Area di riserva |
| 99  | Area di riserva |
| 100 | Area di riserva |

832 Predisposizione di piano con rispetto sostanziale  
del P.R.C. vigente

|     |                 |
|-----|-----------------|
| 1   | Area di riserva |
| 2   | Area di riserva |
| 3   | Area di riserva |
| 4   | Area di riserva |
| 5   | Area di riserva |
| 6   | Area di riserva |
| 7   | Area di riserva |
| 8   | Area di riserva |
| 9   | Area di riserva |
| 10  | Area di riserva |
| 11  | Area di riserva |
| 12  | Area di riserva |
| 13  | Area di riserva |
| 14  | Area di riserva |
| 15  | Area di riserva |
| 16  | Area di riserva |
| 17  | Area di riserva |
| 18  | Area di riserva |
| 19  | Area di riserva |
| 20  | Area di riserva |
| 21  | Area di riserva |
| 22  | Area di riserva |
| 23  | Area di riserva |
| 24  | Area di riserva |
| 25  | Area di riserva |
| 26  | Area di riserva |
| 27  | Area di riserva |
| 28  | Area di riserva |
| 29  | Area di riserva |
| 30  | Area di riserva |
| 31  | Area di riserva |
| 32  | Area di riserva |
| 33  | Area di riserva |
| 34  | Area di riserva |
| 35  | Area di riserva |
| 36  | Area di riserva |
| 37  | Area di riserva |
| 38  | Area di riserva |
| 39  | Area di riserva |
| 40  | Area di riserva |
| 41  | Area di riserva |
| 42  | Area di riserva |
| 43  | Area di riserva |
| 44  | Area di riserva |
| 45  | Area di riserva |
| 46  | Area di riserva |
| 47  | Area di riserva |
| 48  | Area di riserva |
| 49  | Area di riserva |
| 50  | Area di riserva |
| 51  | Area di riserva |
| 52  | Area di riserva |
| 53  | Area di riserva |
| 54  | Area di riserva |
| 55  | Area di riserva |
| 56  | Area di riserva |
| 57  | Area di riserva |
| 58  | Area di riserva |
| 59  | Area di riserva |
| 60  | Area di riserva |
| 61  | Area di riserva |
| 62  | Area di riserva |
| 63  | Area di riserva |
| 64  | Area di riserva |
| 65  | Area di riserva |
| 66  | Area di riserva |
| 67  | Area di riserva |
| 68  | Area di riserva |
| 69  | Area di riserva |
| 70  | Area di riserva |
| 71  | Area di riserva |
| 72  | Area di riserva |
| 73  | Area di riserva |
| 74  | Area di riserva |
| 75  | Area di riserva |
| 76  | Area di riserva |
| 77  | Area di riserva |
| 78  | Area di riserva |
| 79  | Area di riserva |
| 80  | Area di riserva |
| 81  | Area di riserva |
| 82  | Area di riserva |
| 83  | Area di riserva |
| 84  | Area di riserva |
| 85  | Area di riserva |
| 86  | Area di riserva |
| 87  | Area di riserva |
| 88  | Area di riserva |
| 89  | Area di riserva |
| 90  | Area di riserva |
| 91  | Area di riserva |
| 92  | Area di riserva |
| 93  | Area di riserva |
| 94  | Area di riserva |
| 95  | Area di riserva |
| 96  | Area di riserva |
| 97  | Area di riserva |
| 98  | Area di riserva |
| 99  | Area di riserva |
| 100 | Area di riserva |



La Marina Portici S.p.A.  
Il Direttore  
Arch. *[Signature]*

*[Handwritten Signature]*

1 N. 2

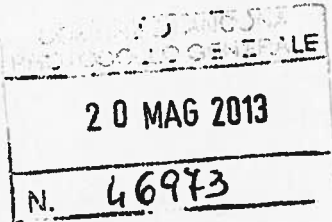


Confederazione Italiana Agricoltori  
della provincia di Ancona

P.U.G.



51



Al Sig Sindaco  
Comune di Ancona

Oggetto : Osservazione variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG

Egregio Sig . Sindaco

la scrivente Confederazione a nome e nell'interesse delle aziende agricole associate, propone le seguenti osservazioni :

Art 75- ZTAE 3 ( Area dei versanti collinari di valore panoramico – ambientale )

proponiamo che al 4° punto venga tolta la parola entro e quindi la frase deve essere :

“E’ consentito per la realizzazione di un accesso rustico ( usi U2/ 2) fino a un massimo di mq 30 fuori terra ed H max = 4,50 ml per i soggetti di cui all’art 13 della L.R 13/90 eventuali superfici entro terra non fanno cubatura”

Chiediamo tale variazione per permettere agli agricoltori di realizzare anche eventuali sotto interrati che non creano impatti ambientali e che possano essere utilizzati come ricovero per la conservazione di frutta e verdura, piccola attrezzatura e locale per conservazione prodotti vari.

Certi che la nostra osservazione venga accolta porgiamo

Distinti saluti

Ancona, 10 Maggio 2013

Il Presidente

(~~Politi Maria Giuditta~~)

Il Direttore

(Evasio Sebastianelli)





VI.2

PROTOCOLLO GENERALE  
20 MAG 2013  
N. 46879

32  
COMUNE DI ANCONA  
20 MAG 2013  
PROTOCOLLO GENERALE

Spett.le Comune di Ancona  
Largo XXIV Maggio 1  
60123 Ancona

info: arch.sandrostoppa@gmail.com

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE.**

Il sottoscritto dr. arch. Sandro Stoppa, iscritto all'Albo degli Architetti. Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ancona, con studio in Ancona, via V. Volterra n° 5, in qualità di tecnico e al fine di favorire il rilancio delle attività agricole

*propone*

le osservazioni alla delibera del Commissario Prefettizio n° 18 del 7 febbraio u.s. di adozione della variante in oggetto, di seguito riportate:

**Art. 73 - ZTAE1 "Zona di fondovalle"**

**Testo Adottato**

...omissis ... **E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq 30 e H max = 4,50 m. per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89. Omissis ...**

**Osservazione**

...omissis ... **E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo mq. 50 e H max = 4,50 m. per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89.**

Per un utilizzo degli annessi agricoli più rispondente alle necessità aziendali è consentita, per i soggetti di cui all'art. 13, L.R. 13/89, la realizzazione di piani ammezzati e/o soppalchi interni, con possibile adeguamento all'altezza limite di 4,50 m., ferma restando la sagoma planovolumetrica.

**Art. 74 - ZTAE2 "Zone dei crinali principali e secondari"**

**Testo Adottato**

...omissis ... **E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq 30 e H max = 4,50 m. per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89. Omissis ...**

**Osservazione**

...omissis ... **E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq. 50 e H max = 4,50 m. per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89.**

Per un utilizzo degli annessi agricoli più rispondente alle necessità aziendali è consentito, per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89, la realizzazione di piani ammezzati e/o soppalchi interni, con possibile adeguamento all'altezza limite di 4,50 m., ferma restando la sagoma planovolumetrica.

**Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale"**

**Testo Adottato**

...omissis ... **E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq 30 e H max = 4,50 m. per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89. Omissis ...**

**Osservazione**

...omissis ... **E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq. 50 e H max = 4,50 m. per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89.**

Per un utilizzo degli annessi agricoli più rispondente alle necessità aziendali è consentito, per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/89, la realizzazione di piani ammezzati e/o soppalchi interni, con possibile adeguamento all'altezza limite di 4,50 m., ferma restando la sagoma planovolumetrica.

Ringrazia per l'attenzione e porge distinti saluti.

Dr. arch. Sandro Stoppa

Ancona, 20 maggio 2013



ORE 11,35

33

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 20 MAG 2013                             |
| N. 46873                                |

**Oggetto:** Osservazione alla **VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL P.R.G. vigente, adottata con deliberazione del Commissario Prefettizio con autorizzazione di Consiglio Comunale n. 18 del 07/02/2013**



**COMUNE DI ANCONA**  
**AL SETTORE PIANIFICAZIONE**  
**URBANISTICA GENERALE**

=====

Il sottoscritto **Marco Mancinelli**, nato in Ancona il 13/08/1967, residente in Ancona Via Posatora n° 45, cellulare: 393.9217180, in qualità di legale rappresentante p.t. della Società "**Edilcentro S.r.l.**", con sede in Ancona, Via Urbino n° 3, Codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Ancona: 145509041, proprietaria delle area denominata "**APC 12 - Via Anfossi (ZTO 15°) - ART. 71 delle N.T.A. "Aree Progetto prevalentemente costruite (APC)"**", vista la variante parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. di cui all'oggetto;

**CONSIDERATO CHE**

- la Variante de quo ha come obiettivo principale l'attualizzazione delle destinazioni d'uso previste nelle N.T.A. del vigente P.R.G. alle mutate condizioni sociali;
- l'"Area Progetto Costruita 12 - Via Anfossi di cui all'ART. 71 delle N.T.A. "Aree Progetto prevalentemente costruite (APC)" riguarda la trasformazione di un'area marginale alla viabilità urbana principale, occupata prevalentemente da insediamenti produttivi artigianali e commerciali, con nuovi insediamenti prevalentemente Residenziali;
- in sede di aggiornamento degli usi, consentiti all'interno dell'anzidetta area progetto APC 12- Via Anfossi (ZTO 15A), la variante in oggetto prevede l'inserimento dei seguenti usi: **U1/2 - Abitazioni collettive; U1/4 - Abitazioni Misto Residenziali - Terziario; U4/19 - Attrezzature sociosanitarie;**

- quanto all'uso regolato "U4/1 - Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. Esercizi di vicinato" nonché all'uso "U4/2 - Commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq ed i .500 mq. Medie strutture di vendita", la variante in oggetto non apporta alcuna modifica/aggiornamento continuando a prevedere, per l'APC 12 Via Anfossi, detti usi "limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del PRG vigente (1988)";
- sono trascorsi oltre venti anni dall'adozione del predetto PRG e durante detto periodo si è avuta una significativa riforma della disciplina del commercio sia a livello nazionale sia a livello regionale/locale: vedasi D.lgs. n. 114/1998; D.L. 4/07/2006 N. 223, convertito nella l. 4/08/2006 n. 248; D.lgs. 26/03/2010 n. 59 di attuazione della direttiva 2006/123/CE; Legge Regionale Marche 10/11/2009, n. 27);
- nel disciplinare l'uso e le trasformazioni del suolo, il piano urbanistico deve tenere conto degli interessi economici al pari di tutti gli altri interessi, pubblici e privati, che abbisognano del territorio per trovare soddisfazione: infatti, scopo della pianificazione urbanistica è assicurare la migliore utilizzazione del territorio, in modo che tutti gli interessi avvalorati dall'ordinamento possano convivere e trovare gli spazi per essere coltivati e perseguiti nel rispetto dello sviluppo sostenibile;
- il disegno di liberalizzazione che emerge dagli interventi normativi sopra ricordati, soprattutto dal recepimento della direttiva *BOLKESTEIN*, non può venire contraddetto da una pianificazione urbanistica che, non per ragioni di ottimale assetto del territorio, ma per perseguire logiche economiche protezionistiche, si indirizzi verso il mantenimento *dello status quo*, facendo mancare le aree per le funzioni commerciali in cui possano insediarsi nuove imprese di piccola e media distribuzione o ostacolando la ristrutturazione e la concentrazione delle attività esistenti;
- nel caso di specie, si pone, indubbiamente, la necessità di adeguare la normativa di cui all'art. 71 NTA del PRG alle novità legislative intercorse in materia di disciplina del commercio: viepiù, in considerazione degli interessi in gioco e delle mutate condizioni sociali ed economiche della Città di Ancona, eliminando l'anzidetto irragionevole limite alla realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio nell'APC 12 - Via Anfossi che si traduce, invero, in una misura che ingiustamente ed ingiustificatamente impedisce l'insediamento nella zona di nuovi esercizi commerciali che consentirebbero di meglio riqualificare l'intera area anche sotto il profilo residenziale;

- nella fattispecie, eliminare la limitazione anzidetta non inciderebbe significativamente sul carico urbanistico dell'APC 12 Via Anfossi trattandosi di una destinazione d'uso compatibile in relazione alla quale l'area in questione è dotata dei necessari standard urbanistici.

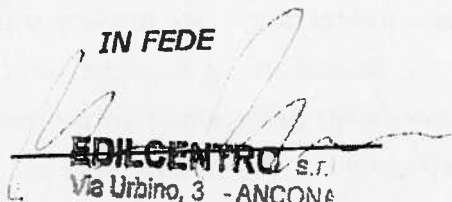
Con la presente, il sottoscritto Mancinelli Marco, nella qualifica di cui in epigrafe

**CHIEDE**

Che l'art. 71 delle N.T.A. del P.R.G. vigente – usi regolati dell'APC 12 Via Anfossi (ZTO 15A) – sia aggiornato consentendo gli usi U4/1 e U4/2 (realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio) eliminando/depenando la seguente precisazione non più attuale: "limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del P.R.G. vigente (1988)"

Ancona li, 20 maggio 2013

IN FEDE

  
**EDILCENTRO** S.R.L.  
Via Urbino, 3 - ANCONA  
Part. IVA 01455090421

- Allegati:**
- Stralcio del P.R.G. con individuata l'area oggetto della richiesta e eventuale proposta di modifica;
  - Stralcio catastale con evidenziata l'intera proprietà.

**NB:** L'istanza va spedita o consegnata per il protocollo al Punto Informativo e di Accoglienza del Comune (Ingresso lato Rocca, P.tta Cesenati del 1377 n.1 ) in duplice copia in carta semplice.  
Ai sensi dell'art. 14 o dell'art. 21 della L.R. n.47/78 e s.m.i.  
l'osservazione va inoltrata nei trenta giorni successivi alla data di scadenza della pubblicazione della variante al PRG.

VI-2

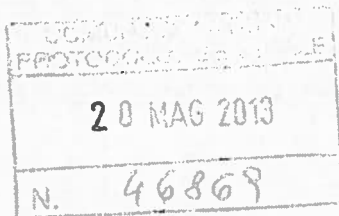
IL POGGIO S.R.L.,

Via Pastore 17

60131 ANCONA



34



Comune di Ancona  
Al Commissario Straordinario  
Dott. Antonio Corona  
Largo XXIV Maggio 1  
60123 Ancona

Oggetto: Osservazione alla "VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL P.R.G. VIGENTE" - Adottata con delibera del Commissario Straordinario n° 18 del 07.02.2013

La Soc. Poggio s.r.l. con sede ad Ancona Via Pastore n°17, il cui amministratore è il Sig. Giancarlo Polenta, è proprietaria di un immobile, acquistato dalla Soc. "Immobiliare Annapaola s.r.l.", ubicato in Via Ciavarini n° 7. L'immobile in questione è stato acquisito, dalla Soc. "Immobiliare Annapaola s.r.l." nel 2004, dalla S.C.I.P. " *Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici s.r.l.*" per effetto del D.L. n° 269 del 30.09.2003, coordinato con la L. n° 326 del 24.11.2003 recante " *Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*". La struttura è stata realizzata negli anni 60 come attrezzatura sanitaria, per ospitare la sede del *Centro di Riqualificazione Invalidi del Lavoro - INAIL*. L'edificio in questione è destinato dall'attuale PRG a Zone per Servizi Territoriali " *Attrezzature Socio Sanitarie*" art. 29.6 delle NTA, attualmente l'immobile è ancora dismesso e in totale stato di abbandono.

La Soc. "Immobiliare Annapaola s.r.l." ha più volte presentato delle richieste all'Amministrazione Comunale per una variante urbanistica che modificasse l'attuale destinazione dell'immobile. Prima richiedendo una variante puntuale sull'immobile e successivamente chiedendo che l'immobile rientrasse tra quelli interessati dalla variante relativa al nuovo art. 29.bis, richieste che hanno avuto esito negativo. Successivamente l'amministrazione comunale ha predisposto e adottato varianti specifiche per il cambio di destinazione di immobili relative a strutture sanitarie, simili a quella di proprietà, dismesse o da dismettere, quali l'ex Ospedale Lancisi i Poliambulatori del Viale della Vittoria e l'Ospedale dei Bambini Salesi.

Pertanto in considerazione delle premesse sopra esposte, verificato che la variante in oggetto prende in considerazione tutte le Norme Tecniche del PRG modificandole ed integrandole per quanto riguarda le destinazioni d'uso, visti gli atti relativi alla *variante parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente* adottata con delibera del Commissario Straordinario n° 18 del 07.02.2013, con la presente si propone la seguente osservazione :

Modificare le disposizioni normative relative all'art. 29.bis delle NTA del PRG vigente, consentendo l'applicazione della norma anche e unicamente agli immobili ricadenti nelle zone di cui all'art. 29, dismessi da enti pubblici, che sono stato oggetto di acquisto per effetto del D.L. n° 269 del 30.09.2003, coordinato con la L. n° 326 del 24.11.2003 recante " *Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*" e che quindi hanno perso l'interesse pubblico.

**Proposta di modifica**

**Art. 29.bis - Zone per servizi urbani e territoriali-contenitori urbani dismessi**

La normativa di cui al presente articolo può essere applicata ad edifici, quali contenitori urbani dimessi, ricadenti nelle zone di cui all'art.29, punti 2),3),6),8),9) in alternativa e non in sostituzione dei rispettivi commi del precedente art 29. Per il punto 6 - Attrezzature Socio-Sanitarie, l'applicazione della presente norma è consentita unicamente agli immobili dismessi da enti pubblici, che sono stato oggetto di acquisto per effetto del D.L. n° 269 del 30.09.2003, coordinato con la L. n° 326 del 24.11.2003 recante " Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici".

Omissis....

Si evidenzia inoltre, che consentire il cambio di destinazione dell'immobile di proprietà, tramite l'accoglimento della presente osservazione, vada nella direzione che Pubblica Amministrazione ha il dovere di imparzialità e buon governo che, in alcuni casi, dovrebbe comportare soluzioni ispirate a un senso di equità e giustizia sostanziale.

Sicuri di un favorevole accoglimento dell'istanza si porgono distinti saluti

Ancona Li 16.05.2013

Amministratore Poggio s.r.l.

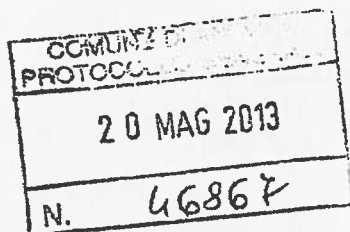
Giancarlo Polenta





POZZI COSTRUZIONI S.R.L.  
VIA VARANO N. 334/A  
60131 ANCONA  
TEL. 071 2867384  
INFO@POZZICOSTRUZIONI.IT

R.U.G.



spett.le **SINDACO** del  
**COMUNE DI ANCONA**  
Alla c.a. **Commissario Corona**  
Sportello Unico per l'Edilizia  
Largo XXIV Maggio 1 – 60123 Ancona

**OSSERVAZIONI ALLA**

**"VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE"**

delibera n. 18 del 07/02/2013

**OSSERVAZIONE 1:**

Si solleva osservazione in merito all'art. 62 delle NTA capitolo ZT18 "Baraccola –  
Via Caduti del Lavoro 5"

Alla lettera a) Normativa funzionale, Usi previsti non è stato compreso l'U 4/2 ter.

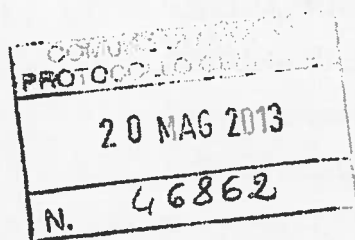
Si ritiene di doverlo comprendere in quanto già nella zona e più precisamente sulla  
stessa Via Caduti del Lavoro esistono attività con le caratteristiche di U 4/2 ter.

Si richiede quindi, nell'interesse pubblico e per la libera concorrenza, di  
comprendere anche l'U 4/2 ter su tutta l'intera zona in particolare su tutta Via Caduti  
del Lavoro.

Con osservanza,

POZZI COSTRUZIONI S.r.l.

Gilberto Pozzi



Ancona li, 15 Maggio 2013

COMUNE DI ANCONA  
Alla c.a. Commissario Corona  
Piazza XXIV Maggio, 1  
60123 - ANCONA

**OGGETTO: Osservazioni sulla VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE.**

Mi occupo di ricercare aree o fabbricati per grandi marchi per l'apertura di supermercati, parchi commerciali o centri commerciali.

L'attuale crisi ha colpito molto pesantemente il settore dell'edilizia e per dare una boccata di ossigeno ritengo sia necessario aggiornare il limite dell'uso commerciale delle medie strutture di vendita (PRG COMUNE DI ANCONA uso U4/2) che va da 251 mq a 1500 mq al massimo di legge 2500 mq (LEGGE REGIONALE 26 del 1999 e successive modifiche).

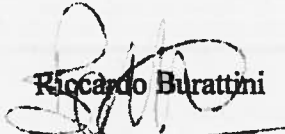
Faccio presente che alzare il limite a 2500 mq di superficie di vendita lasciando i vincoli richiesti dall'attuale PRG in uso non causerà un incremento indiscriminato di grandi locali commerciali perché la normativa del PRG prevede che:

- 1) La superficie parcheggio nel rapporto 1,5 mq parcheggio per ogni 1 mq di negozio rende la realizzazione molto difficile, per 2500 mq di negozio occorrono 3750 mq di parcheggio;
- 2) Il 50% della superficie del lotto deve essere permeabile

**BENEFICI A FAVORE DEL COMUNE DI ANCONA:**

- 1) **Il Comune incasserà ingenti somme di denaro** sotto forma di Oneri Primari e Secondari;
- 2) **Riqualificazione urbani** perché i vecchi capannoni o fabbricati verrebbero abbattuti e rimpiazzati da nuovi;
- 3) **Il Comune incasserà ogni anno** sotto forma di IMU e Tassa Rifiuti.
- 4) **Si produrranno nuovi posti di lavoro** (si stima che ogni supermercato di 2500 mq si producono 30/40 posti di lavoro)

Nella mia attività di ricerca ho avuto modo di parlare con i dipendente del Comune di Ancona Ufficio commercio, Sportello Unico i quali ritengono anche essi che dovrete adeguarvi al limite di legge di 2500 mq di superficie di vendita.

  
Riccardo Burattini

VI.2

P.U.G.

37

COMUNE DI ANCONA  
PROTOCOLLO GENERALE



Al Sig. Sindaco

del Comune di Ancona

20 MAG 2013

n. 46850

Osservazione alla variante parziale alle destinazioni d'uso del P.R.G. vigente adottata con deliberazione n.18 del 07/02/2013 del Commissario Prefettizio.

La sottoscritta società Promoter s.r.l. con sede ad Ancona in via Grandi n.3, Legale Rappresentante Dott. Paolo Migliarini, residente ad Ancona in Via Santa Margherita n.72, in qualità di proprietaria degli immobili siti in Via Strada Vecchia del Pinocchio n.26/a e 26/b, Via Candia n.157, Via Strada Vecchia del Pinocchio angolo Via Caduti del Lavoro, esaminato l'art.62 Z.T.18 Baraccola - punto d) "Prescrizioni specifiche" - Comma 3,

chiede

che, per l'uso U4/7, venga eliminata la limitazione del 25% della superficie utile lorda complessiva dell'intera unità immobiliare al fine di consentirne l'uso stesso per gli interi primi piani.

Tale richiesta nasce dalla consapevolezza che è molto difficile utilizzare i primi piani per destinazioni diverse da quella di uffici, le attività artigianali e commerciali, infatti, per le loro caratteristiche funzionali, sono prevalentemente collocabili nei soli piani terra.

Ancona, 17/05/2013

Distinti saluti

Promoter s.r.l.  
**PROMOTER** s.r.l.

|             |              |
|-------------|--------------|
| CC          | PROV. ANCONA |
| 20 MAG 2013 |              |
| N. 46848    |              |

AL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
DEL COMUNE DI ANCONA



OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE ALLE DESTINAZIONI  
D'USO DEL PRG VIGENTE

Il sottoscritto Pierdicca Giancarlo in qualità di Presidente del Consorzio  
Piccole Imprese CO.P.I. ed in rappresentanza delle Aziende:

MOBIL PREF S.P.A.

AGORA SRL

MAIE S.P.A.

EDIL GI.PA. SRL

GIOVAGNOLI LAMPADARI

NUOVA TECNOTERMICA SRL

GRAMAGLIA SRL

SISTECO SRL

MERCATALI SRL

CECCONI SRL

TECNOINVEST SRL

,assegnatarie dei lotti ricadenti nel PIANO DEGLI INSEDIAMENTI

PRODUTTIVI P.I.P. BARACCOLA le cui norme vigenti riguardanti gli USI  
sono regolamentate dall'art. 6, delle relative norme di attuazione dello stesso

Piano, che consente gli usi: U3/1, U3/2, U4/10, U4/11, U4/25, U4/2 Ter,

OSSERVA

- che il Piano si inserisce all'interno nella Zona a Tessuto Omogeneo di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive ZT21 "Produttiva

di nuovo impianto" di cui all'art. 63 delle NTA,

- che gli insediamenti CO.P.I. sono stati realizzati in una zona particolare e specifica e cioè il triangolo tra la ex strada statale 16 e la ex strada statale 361, avulsa dal P.I.P.,
- che nella Zona adiacente ZT18 "Baraccola" di cui all'art. 62 sono stati inseriti i capoversi:

1. All'interno degli immobili a destinazione produttiva, per le parti o unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzato, è consentito il cambio di destinazione d'uso in A4/7-Uffici e studi professionali;

2. All'interno degli immobili a destinazione produttiva, è consentito il cambio di destinazione d'uso in A4/7-Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.

Pertanto,

#### CHIEDE

Che, anche nella Zona a Tessuto Omogeneo di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive ZT21 "Produttiva di nuovo impianto" di cui all'art. 63 delle NTA, così come previsto nella Zona adiacente ZT18 "Baraccola" di cui all'art. 62, nell'ambito delle aree comprese nel Piano Particolareggiato P.I.P. e perimetrate nelle tavole 7N bis e 7K sia consentito l'uso A4/7 mediante l'inserimento:

1) All'interno degli immobili a destinazione produttiva, per le parti o unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzato, sia consentito il cambio di destinazione d'uso in A4/7 -- Uffici e Studi

Professionali.

- 2) All'interno degli immobili a destinazione produttiva, sia consentito il cambio di destinazione d'uso in A4/7 – Uffici e Studi Professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della S.U.L. complessiva dell'intera unità immobiliare.

La richiesta è giustificata dal fatto che la zona ZT21 è completamente urbanizzata, perciò, non si comprende perché non debba avere lo stesso trattamento della zona adiacente ZT18.

Per altro confina con le zone industriali, commerciali ed artigianali, che non hanno vincoli di sorta, dei Comuni di Osimo e Camerano.

Inoltre, va tenuto conto anche che l'attuale crisi che ha riguardato i vari settori della piccola e media produzione ha portato alla riorganizzazione di molte attività e, in alcuni casi, alla loro cessazione.

L'ampliamento della destinazione d' USO può favorire il recupero funzionale degli stessi edifici, seppure di recente costruzione e il loro riutilizzo in funzione alle mutate esigenze delle stesse imprese, favorendo il recupero di molti posti di lavoro.

La modifica non introduce una variazione del carico urbanistico poiché viene introdotto l'uso U4/7 – UFFICI E STUDI PROFESSIONALI dove già è presente l'uso U4/11 – ARTIGIANATO DI SERVIZIO che prevede una dotazione di standard che può essere considerata equivalente.

Con osservanza,

Ancona li, 16 maggio 2013

CO.P.I Consorzio Piccole Industrie

Il Presidente: *Pierdica* Giancarlo

**SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Ancona Li 20.05.2013

Prot. 46771  
DEL 20-05-2013Comune di Ancona  
Largo XXIV Maggio 1  
60123 Ancona**OGGETTO: Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente – OSSERVAZIONI**

Vista la delibera del Commissario Prefettizio n. 18 del 07 febbraio 2013 di adozione della variante in oggetto, ed esaminati gli elaborati ed allegati tecnici, al fine di favorire e incentivare la crescita dello sviluppo economico si ritiene necessario formulare e proporre le ulteriori seguenti osservazioni, che di seguito vengono riportate.

**Art. 6 - Usi del Territorio - OSSERVAZIONE 1**

U4/1

**Testo Adottato**

...omissis

1. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali di dettaglio, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/11 (Artigianato di Servizio), possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente entrambe le attività. In questo caso l'attività Artigianale, dovrà essere limitata alla lavorazione di prodotti strettamente attinenti l'Attività Commerciale ed occupare max il 10% della SUL.  
Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/11 è richiesto l'idoneo atto abilitativo, nonchè il rispetto della normativa di settore.
2. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali di dettaglio, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/4 (Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente entrambe le attività. In questo caso l'attività di pubblico esercizio, dovrà occupare max il 20% della SUL. Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore

**Osservazione**

...omissis

1. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività ~~commerciali di dettaglio~~ produttive le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/11 (Artigianato di Servizio),

possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente entrambe le attività.



Qualora nello stesso locale si svolgano contemporaneamente l'Attività Artigianale e quella Commerciale, queste dovranno essere attinenti tra loro. In questo caso l'attività Artigianale, dovrà essere limitata alla lavorazione di prodotti strettamente attinenti l'Attività Commerciale ed occupare max il 10% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/11 è richiesto l'idoneo atto abilitativo, nonché il rispetto della normativa di settore

2. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali ~~di dettaglio~~, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq. ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/4 (Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente e solo nel caso di esercizio congiunto, entrambe le attività. In questo caso l'attività di pubblico esercizio, dovrà occupare max il 20% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.

3. Le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/12 (Attrezzature di interesse comune civili e religiose) e /o l'uso U4/20 (attrezzature culturali) del vigente testo di P.R.G., possono essere utilizzate ad area attrezzata per il divertimento e lo svago di bambini (attività ludica).
4. E' consentita l'apertura di nuovi esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. (Esercizi di vicinato) nel territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali.

#### **Art. 6 - Usi del Territorio - OSSERVAZIONE 2**

U4/2

Testo Adottato

...omissis

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.

Osservazione

...omissis

~~I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.~~

#### **Art. 6 - Usi del Territorio - OSSERVAZIONE 3**

U4/2 ter

Testo Adottato

Da eliminare

#### **Art. 6 - Usi del Territorio – OSSERVAZIONE 4**

U4/3

##### **Testo Vigente**

Per commercio all'ingrosso si intendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

E' ammessa una superficie ad uso abitativo per un massimo di 150 mq di Su per ogni azienda a condizione che la superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 400 mq al netto di tale alloggio.

...omissis

##### **Osservazione**

...omissis

1. Per commercio all'ingrosso si intendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

E' ammessa una superficie ad uso abitativo per un massimo di 150 mq di Su per ogni azienda a condizione che la superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 400 mq al netto di tale alloggio.

**Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali è consentito l'esercizio promiscuo del commercio al dettaglio e all'ingrosso. In questo caso per tali strutture la dotazione di parcheggi deve riferirsi a quella della attività di commercio al dettaglio, mantenendo comunque l'unità immobiliare la destinazione d'uso di "Commercio all'ingrosso"**

2. E' consentita l'apertura di nuovi esercizi commerciali all'ingrosso nel territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali.

#### **Art. 6 - Usi del Territorio - OSSERVAZIONE 5**

U4/4

##### **Testo Adottato**

...omissis

Allo scopo di favorire lo sviluppo dei pubblici esercizi, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq. ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente entrambe le attività. In questo caso l'attività di commercio al dettaglio, dovrà occupare max il 20% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore

##### **Osservazione**

...omissis

1. Allo scopo di favorire lo sviluppo ~~dei pubblici esercizi delle~~ delle attività produttive, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq. ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere ~~contemporaneamente~~ entrambe le attività. ~~In questo caso l'attività di commercio al dettaglio,~~ In caso di esercizio congiunto dell'attività di pubblico esercizio e di commercio al dettaglio, quest'ultima dovrà occupare max il 20% della SUL e dovrà riferirsi esclusivamente al settore merceologico alimentare.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della

normativa di settore

2. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività produttive, dove è consentito anche l'uso U4/11 (Artigianato di servizio), le unità immobiliari destinate U4/4 (Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento) possono essere utilizzate, nel rispetto della normativa di settore, a laboratorio artigianale di servizio (U4/11), senza necessità di cambio d'uso.

3. E' consentita l'apertura di nuovi esercizi commerciali del territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali.

#### Art. 6 - Usi del Territorio - OSSERVAZIONE 6

U4/7

**Testo Adottato**

In questo uso si intendono comprese, oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni (finanziarie, amministrative e tecniche in genere), di carattere eminentemente privato che non provochino un forte concorso di pubblico.

....omissis

**Osservazione**

In questo uso si intendono comprese, oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni (finanziarie, amministrative e tecniche in genere), di carattere eminentemente privato che non provochino un forte concorso di pubblico. **A questo uso sono assimilate le attività di centro elaborazione dati, creazione di programmi multimediali, grafica computerizzata, siti internet e simili.**

....omissis

#### Art. 6 - Usi del Territorio - OSSERVAZIONE 7

U4/11

**Testo Adottato**

...omissis

Allo scopo di favorire la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e lo sviluppo delle attività artigianali, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.) possono essere utilizzate, senza necessità di

variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere entrambe le attività. In questo caso l'Attività Commerciale dovrà essere limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti l'Attività Artigianale e comunque nel limite max del 10% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore

**Osservazione**

...omissis

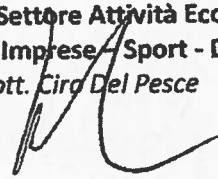
Allo scopo di favorire la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e lo sviluppo delle attività artigianali, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere entrambe le attività l'esercizio congiunto di entrambe le attività. ~~In questo caso l'attività Commerciale~~

dovrà essere limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti l'Attività Artigianale e comunque nel limite max del 10% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti si porgono distinti saluti.

**Dirigente Settore Attività Economiche**  
**Sportello unico Imprese / Sport - Decentramento**  
*Dott. Ciro Del Pesce*



**OSSERVAZIONI  
PERVENUTE  
FUORI TERMINE**

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 22 MAG 2013                             |
| N. 48013                                |



40

x levisi  
25/5/13

Spett.le Commissario prefettizio  
del COMUNE di ANCONA  
Dott. Antonio Corona

OGGETTO : VARIANTE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE

Adottata dal Commissario Prefettizio con Del. n. 18 del 07/02/13

**Premesso:**

- che in data 22.03.13 è stato pubblicato l'avviso relativo all'avvenuta adozione della variante parziale alle destinazioni d'uso in oggetto richiamato;
- che il Sig. Giantomasso Stenio residente in via Montacuto n.81, ANCONA c.f.: GNT STN 26P30 A271N è proprietario di un' area in località "Villa Romana" distinta al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio n. 80 part.ile 3(parte) - 501 - 291 - 292 - 505 per complessivi 4.200 mq circa;
- che l'area è individuata nel PRG vigente come zona destinata per attrezzature di interesse comune civili e religiose di cui all'art. 28.2 delle NTA del PRG vigente, usi previsti U4/12, nonché residenze per studenti di cui all'uso U4/15 e residenze per anziani di cui all'uso U4/19;
- che la Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri;
- che la Pubblica Amministrazione, qualora lo ritenesse opportuno, può consentire, sulla base di una convenzione con i privati e l'elaborazione di un progetto generale che individui le pertinenze pubbliche e private, anche gli usi U4/1, U4/4, U4/5, U4/11 e U5/1;
- che in considerazione all'ubicazione decentrata rispetto al centro urbano e

all'università, la suddetta area non è risultata adatta a quella prevista dal PRG vigente, infatti da tempo la proprietà si è adoperata per la sua trasformazione, ma non si sono create condizioni idonee, bensì si ritiene che detta area abbia una specifica vocazione ricettiva e residenziale anche in considerazione dell'adiacente storico ristorante "Villa Romana" e anche per rispondere alle esigenze di crescita dei nuclei familiari presenti nell'intorno;

- che è da sempre intendimento del sottoscritto procedere all'utilizzazione dell'area mediante una struttura che possa potenziare la struttura ricettiva esistente;

In riferimento a quanto esposto il sottoscritto, in osservazione alla variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente,

#### CHIEDE

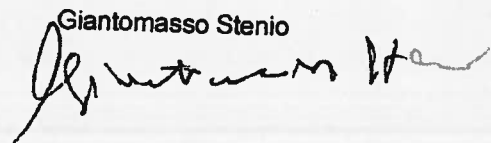
- 1) Che venga previsto nell'art. 28.2, oltre agli usi esistenti, anche l'uso U1/1.
- 2) Che venga rivista la norma, rendendola più facilmente attuabile in merito all'utilizzo dell'uso turistico-residenziale, inoltre rendendo indipendente l'attuazione della proprietà rispetto a quella adiacente con gli usi ritenuti più rispondenti alla domanda di mercato.
- 3) Che venga eliminata la previsione di attuazione degli interventi con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri in quanto pur presente dal 1993 non si sono mai create le condizioni per la sua attuazione.

Alla presente si allega stralcio Tav 8/f e 8/g del PRG vigente ed estratto di mappa catastale del F° 80.

Confidando nell'accoglimento delle osservazioni formulate si porgono distinti saluti.

Ancona, li 20 05.13

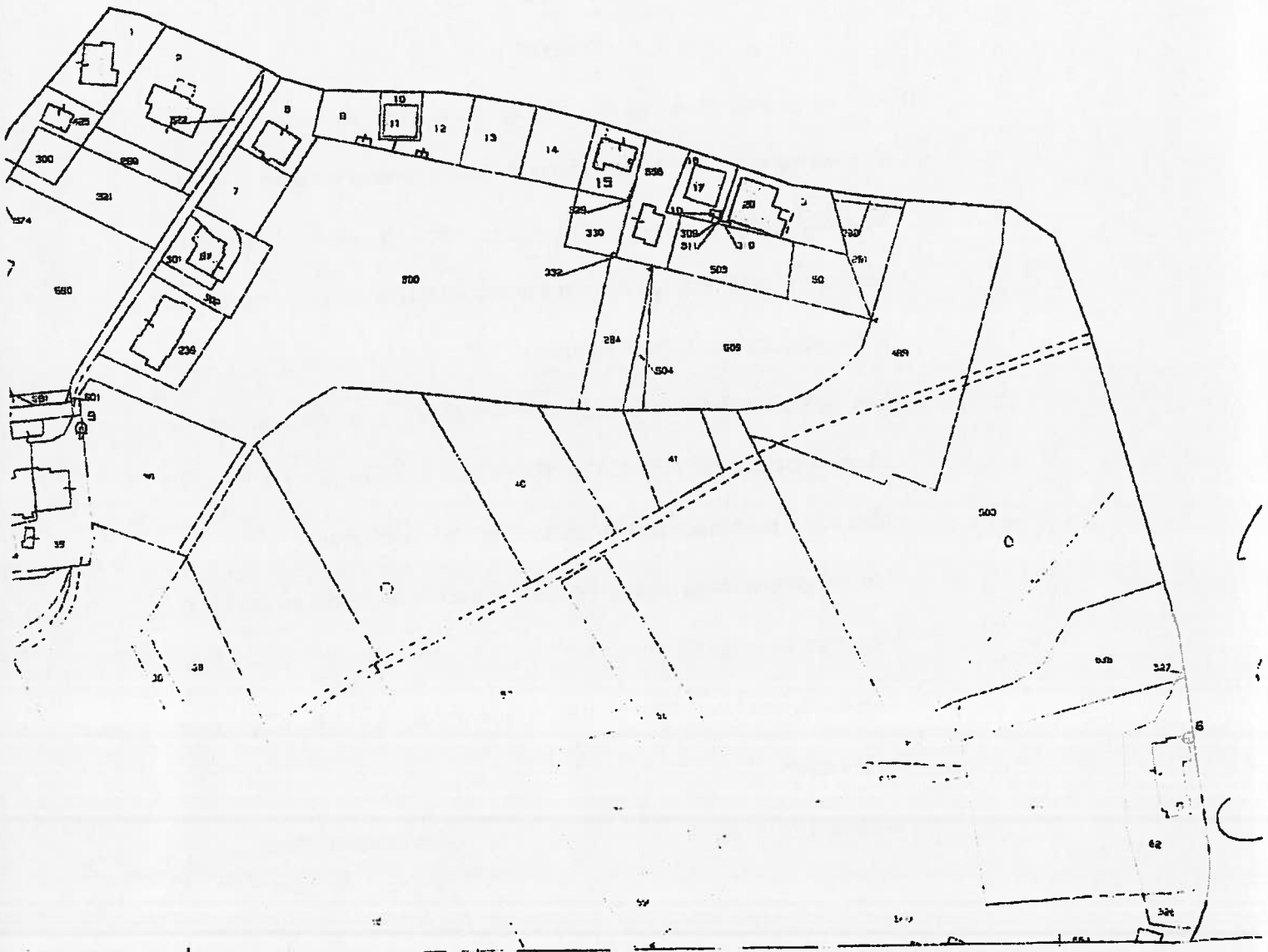
Giantomasso Stenio



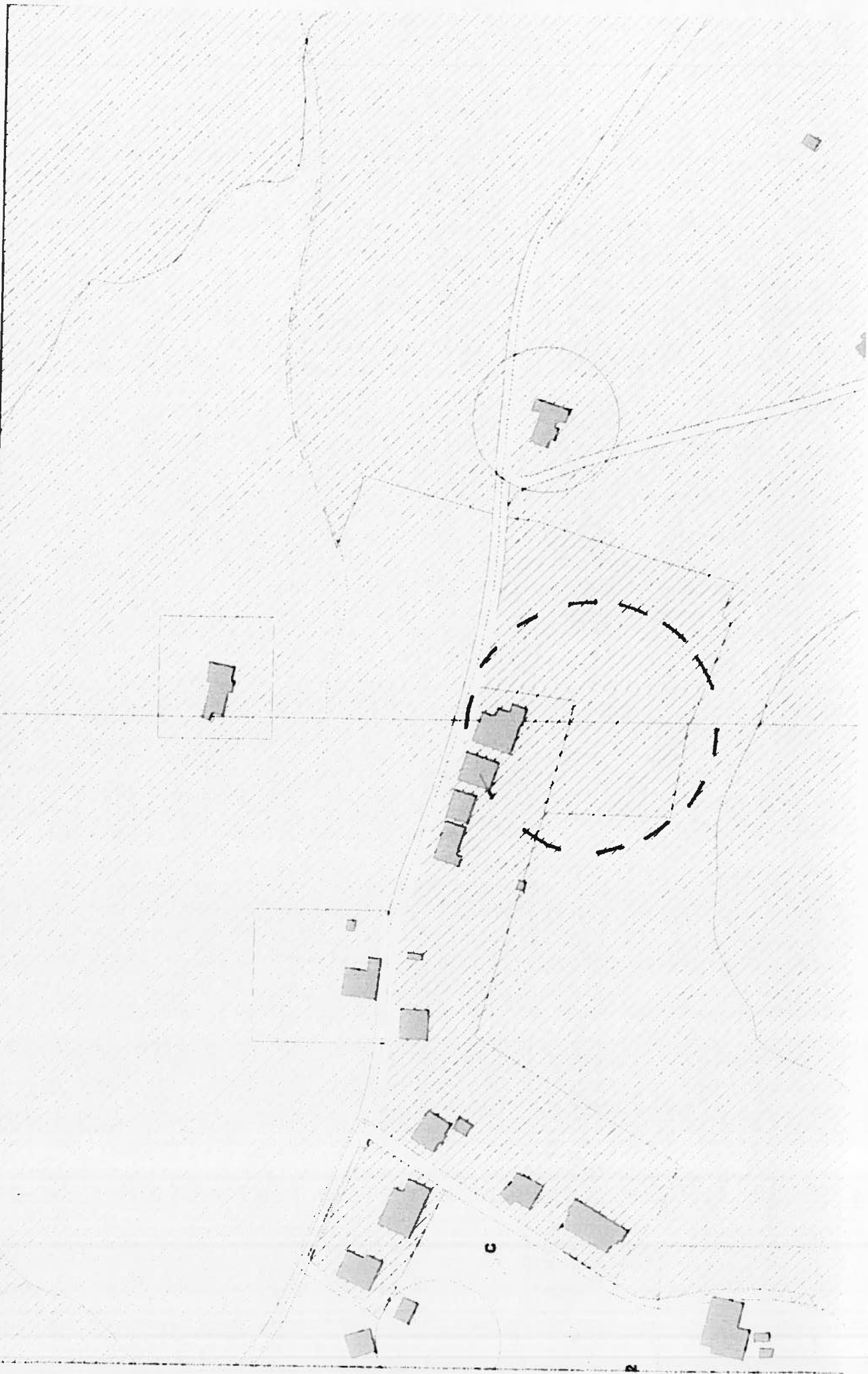


# COMUNE DI ANCONA F°80

servizi Catastali - Direttore PLACIDO MIGLIARDO



Le informazioni cartografiche, urbanistiche ed edilizie riportate non hanno alcuna validità normativa e vanno utilizzate esclusivamente come supporto informativo preliminare.







|  |
|--|
| PROVINCIA DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| 21 GIU 2013                                |
| N. 58722                                   |



X Cesauri Mirella  
Piaf. Uvo.

21/6/13

AL SIG. SINDACO DEL  
COMUNE DI ANCONA

**OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N° 18/2013 RELATIVA ALLA VARIANTE PARZIALE AL PRG PER GLI USI**

La sottoscritta *Capitanelli Mirella*, nata a Napoli il 17/08/1939 C.F. CPT MLL 39M57 F839J, residente a Sassoferrato (AN) in via B. Buozzi n°43, in qualità di Legale rappresentante della Società "MARESTER di CESAURI MIRELLA NATA CAPITANELLI &C.Snc", proprietaria di una unità immobiliare sita in Ancona Via Esino e distinta al Catasto Fabbricati al foglio N°29 mappale 280 sub 114 insistente nel complesso immobiliare denominato Centro Civico Torrette attualmente regolamentato dall'art 28 delle N.T.A. del PRG, in considerazione che la variante in oggetto ha preso in esame molteplici articoli del PRG ampliandone gli usi funzionali secondo gli obiettivi prefissati, ritiene sottoporre a codesta amministrazione anche la situazione relativa agli usi limitati su detto immobile, a nostro avviso meritevoli di una verifica alla stregua delle altre situazioni esaminate dalla variante.

Ricordo che questo complesso immobiliare venne realizzato all'inizio degli anni 90 e precisamente con concessione edilizia N°54 del 1990 in forza di una Convenzione stipulata in data 29/06/1990 rep.n.122948 tra il con il Comune di Ancona e la società "Torrette 2000 srl" in attuazione della deliberazione consiliare N° 1092 del 13/04/1988 a cui ha fatto seguito atto integrativo datato 22/11/1991.

L'art 10 della convenzione "DESTINAZIONE D'USO CONSENTITE PER LE OPERE" prevedeva per le opere in realizzazione un mix di usi e precisamente "studi professionali, ambulatori e laboratori sanitari, commercio, laboratori artigianali, club e associazioni sportive, culturali, politiche, rappresentanze di commercio agenzie di servizi (assicurazioni, viaggi, import-export ecc.) ristorazione e tempo libero (bar, tavola calda, ristorante, sala da ballo, discoteca, sala giochi ecc)".

A conclusione dei lavori in sede di agibilità vennero accatastate le unità immobiliari in relazione alle categorie catastali corrispondenti, vale a dire ufficio cat A10, negozio cat C1, Centro commerciale D8 e così via rientrando in queste categorie catastali gli usi urbanistici previsti e fissati nella convenzione.

Per l'area costituente il complesso immobiliare Centro Civico Torrette, sia il nuovo piano regolatore approvato nel 1994 che la successiva Variante al PRG approvata con delibera del Presidente della Provincia di Ancona N°25 del 16/03/1999 BUR N°42/99, non hanno tenuto conto

degli usi originari presenti nel complesso fissando una normativa evulsa dallo stato di fatto in quanto gli usi attualmente insediati sono nella quasi totalità in contrasto con quelli fissati dal PRG.

Di seguito si confrontano gli usi esistenti con quelli previsti ed ammessi

#### COMPARAZIONE USI ESISTENTI -USI PREVISTI

##### USI ORIGINARI

|  |           |
|--|-----------|
| Studi Professionali,ambulatori         | U4/7      |
| Laboratori sanitari                    | U4/19     |
| Negozi                                 | U4/1/U4/2 |
| Laboratori artigianali                 | U4/11     |
| Club e associazioni sportive,culturali | U4/20     |
| Associazioni politiche                 | U4/12     |
| Sedi assicurazioni                     | U4/8      |
| Ristorazione e bar                     | U4/4      |
| Sale da ballo/discoteca                | U4/5      |

##### USI CONSENTITI DALL'ART 28

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Attrezzature di interesse comune civili e religiose                            | U4/12                     |
| Residenze per Anziani  | U4/15                     |
| Un mix funzionale di usi con convenzione e limitati<br>al 50% della superficie | U4/1,U4/4,U4/5,U4/11,U5/1 |

Dal raffronto di cui sopra emergono due considerazioni, la prima che la normativa del Piano Regolatore e la sua successiva variante non hanno tenuto conto degli usi regolarmente insediati con l'accordo convenzionale tra Comune ed il Soggetto attuatore, la seconda che subordina una trasformazione urbanistica alla stipula di una ulteriore convenzione complessiva per confermare alcuni usi regolarmente presenti nel complesso.

Il mantenimento dell'attuale normativa di fatto impedisce qualsiasi trasformazione edilizia trattandosi di usi in contrasto con il PRG per i quali possono essere concessi solo interventi REI1 e REI2 con pesanti ripercussioni sul valore e commerciabilità degli Immobili.

A fronte di quanto sopra relazionato viste le motivazioni espresse nelle premesse della delibera del commissario straordinario N° 18/2013 si richiede di esaminare, in fase di controdeduzioni, la possibilità di riconoscere gli usi originari del complesso immobiliare esistente e costituente il Centro Civico di Torrette .

Sassoferrato li, 18/06/2013

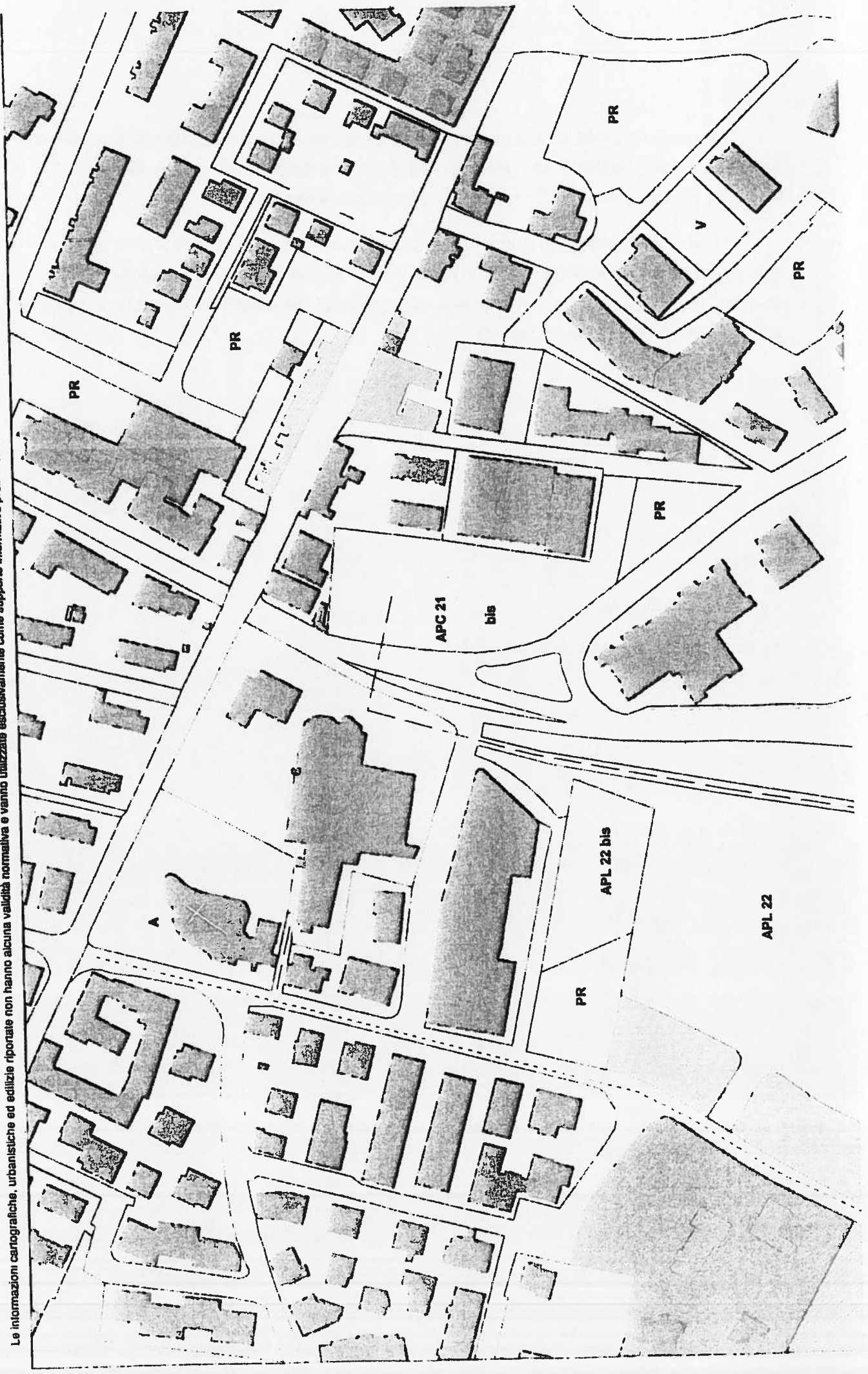
Sig.ra Capitanelli Mirella

MARISTER SNC  
Via A. Moro, 1 - 01732 - 317  
01732 SASSOFERRATO (RM)  
P.I. 0388670427

Allegati :

- Estratto PRG Vigente;
- Convenzione;
- Estratto elaborato planimetrico catastale.

Le informazioni cartografiche, urbanistiche ed edilizie riportate non hanno alcuna validità normativa e vanno utilizzate esclusivamente come supporto informativo preliminare







sotto la lettera B).

#### Art. 8 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario e' responsabile della progettazione e della esecuzione dei lavori, senza poter invocare a sollievo delle sue responsabilita' la intervenuta scelta ed approvazione dei progetti ovvero la direzione dei lavori. Il Concessionario solleva pertanto l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilita', e si impegna a sostenere in proprio e per suo conto ogni "eventuale controversia, nei riguardi di terzi, che dovesse insorgere nella realizzazione delle opere di cui al presente contratto.

#### ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO CONSENTITE PER LE OPERE

Le destinazioni d'uso consentite per le opere realizzande sono quelle indicate dalla vigente normativa urbanistica e precisamente: studi professionali; ambulatori e laboratori sanitari; commercio; laboratori artigiani; club e associazioni sportive, culturali, politiche; rappresentanze di commercio; agenzie di servizi (assicurazioni, viaggi, import-export, ecc.); ristorazione e tempo libero (bar, tavola calda, ristorante, sala da ballo, discoteca, sala giochi, ecc.); sara' altresì consentita al Concessionario

anche l'utilizzazione sia delle superfici utili.  
sia, temporaneamente e dietro apposita  
autorizzazione, delle superfici d'uso pubblico,  
interne ed esterne, con le destinazioni per  
mercati, mostre, esposizioni di generi alimentari,  
abbigliamento, libri, mobili, automobili, ecc.;

#### Art. 11 - OPERE CHE SARANNO CEDUTE IN PROPRIETA' O IN USO PUBBLICO PERPETUO

Di tutte le opere realizzande indicate nel  
precedente art. 5 quelle appresso specificate  
verranno cedute al Comune di Ancona:

a - Opere che verranno cedute in proprieta'

1. superfici utili, indicate nel progetto di  
massima allegato A nelle tavole n. 4 e 5 sotto  
la dizione "Centro Civico", alle quote 9,00 e  
13,40, di complessiva superficie utile non  
inferiore a mq. 700 lordi;

2. superfici accessorie interessate  
sottostanti a quelle di cui al precedente  
punto 1. di complessiva superficie non  
inferiore a 230 mq lordi, indicate nella  
tavola 3;

3. piazza a quota 9,00 di superficie non  
inferiore a mq. 4000; indicata nella tavola 4,  
escluse le superfici dei porticati che

# Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2013

Data: 20/06/2013 - Ora: 18:01:27  
Visura N.. T257386

Pag. 1 - Segue

## Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI  
Comune: ANCONA (A271) (AN)  
Foglio: 29  
Particella: 280

| N  | Foglio | Particella | Sub | Z.C | Categoria | Classe | Consistenza | Partita | Rendita(Euro) | Rendita(Lire) | Indirizzo                    |
|----|--------|------------|-----|-----|-----------|--------|-------------|---------|---------------|---------------|------------------------------|
| 1  | 29     | 280        | 1   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 2  | 29     | 280        | 2   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 3  | 29     | 280        | 3   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano S1          |
| 4  | 29     | 280        | 4   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano S1          |
| 5  | 29     | 280        | 5   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano S1          |
| 6  | 29     | 280        | 6   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T - 1 - 2/3 |
| 7  | 29     | 280        | 7   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 8  | 29     | 280        | 8   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 9  | 29     | 280        | 9   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 10 | 29     | 280        | 10  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 11 | 29     | 280        | 11  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 12 | 29     | 280        | 12  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 13 | 29     | 280        | 13  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T - 1 - 2/3 |
| 14 | 29     | 280        | 14  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 15 | 29     | 280        | 15  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T - 1 - 2/3 |
| 16 | 29     | 280        | 16  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T - 1       |
| 17 | 29     | 280        | 17  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 18 | 29     | 280        | 18  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 19 | 29     | 280        | 19  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 20 | 29     | 280        | 20  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1           |
| 21 | 29     | 280        | 21  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1           |
| 22 | 29     | 280        | 22  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1           |
| 23 | 29     | 280        | 23  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1           |
| 24 | 29     | 280        | 24  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1 - 2       |
| 25 | 29     | 280        | 25  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 2           |
| 26 | 29     | 280        | 26  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 2 - 3       |
| 27 | 29     | 280        | 27  | 1   | C/4       | 1      | 861 mq      | A       | 4.846,90      | 9.384.900     | VIA ESINO, Piano T - 1 - 2/3 |
| 28 | 29     | 280        | 28  |     |           |        |             | C       |               |               | VIA ESINO, Piano S1 - T - 1  |
| 29 | 29     | 280        | 29  | 1   | C/1       | 2      | 287 mq      | C       | 5.365,68      | 10.389.400    | VIA ESINO, Piano S1 - T      |
| 30 | 29     | 280        | 30  | 1   | C/1       | 2      | 287 mq      | C       | 5.365,68      | 10.389.400    | VIA ESINO, Piano S1 - T      |

## Elenco Immobili

### Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2013

**Elenco Unità Immobiliari Individuate**

| N. | Foglio | Particella | Sub | Z.C. | Categoria | Classe | Consistenza | Partita | Rendita(Euro) | Rendita(Lire) | Indirizzo                   |
|----|--------|------------|-----|------|-----------|--------|-------------|---------|---------------|---------------|-----------------------------|
| 31 | 29     | 280        | 31  | 1    | D/8       |        |             | 1039107 | 12.394,97     | 24.000.000    | VIA ESINO, Piano S1 - T - 1 |
| 32 | 29     | 280        | 32  | 1    | C/6       | 2      | 11 mq       | 1033407 | 65,33         | 126.500       | VIA ESINO, Piano T          |
| 33 | 29     | 280        | 33  | 1    | C/6       | 1      | 26 mq       | 1039078 | 131,59        | 254.800       | VIA ESINO, Piano T          |
| 34 | 29     | 280        | 34  | 1    | C/6       | 1      | 24 mq       | 1039078 | 121,47        | 235.200       | VIA ESINO, Piano T          |
| 35 | 29     | 280        | 35  | 1    | C/6       | 1      | 24 mq       | 1039077 | 121,47        | 235.200       | VIA ESINO, Piano T          |
| 36 | 29     | 280        | 36  | 1    | C/6       | 1      | 12 mq       | 1039126 | 60,74         | 117.600       | VIA ESINO, Piano T          |
| 37 | 29     | 280        | 37  | 1    | C/6       | 1      | 12 mq       | 1039126 | 60,74         | 117.600       | VIA ESINO, Piano T          |
| 38 | 29     | 280        | 38  | 1    | C/6       | 2      | 34 mq       | 1039126 | 201,93        | 391.000       | VIA ESINO, Piano T          |
| 39 | 29     | 280        | 39  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 40 | 29     | 280        | 40  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 41 | 29     | 280        | 41  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 42 | 29     | 280        | 42  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 43 | 29     | 280        | 43  | 1    | C/6       | 2      | 23 mq       | 1045014 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T          |
| 44 | 29     | 280        | 44  | 1    | C/6       | 2      | 24 mq       | 1045015 | 142,54        | 276.000       | VIA ESINO, Piano T          |
| 45 | 29     | 280        | 45  | 1    | C/6       | 2      | 24 mq       | 1045223 | 142,54        | 276.000       | VIA ESINO, Piano T          |
| 46 | 29     | 280        | 46  | 1    | C/6       | 2      | 23 mq       | 1039105 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T          |
| 47 | 29     | 280        | 47  | 1    | C/6       | 2      | 24 mq       | 1029420 | 142,54        | 276.000       | VIA ESINO, Piano T          |
| 48 | 29     | 280        | 48  | 1    | C/6       | 1      | 41 mq       | 1033727 | 207,51        | 401.800       | VIA ESINO, Piano T          |
| 49 | 29     | 280        | 49  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039107 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 50 | 29     | 280        | 50  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039107 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 51 | 29     | 280        | 51  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039107 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 52 | 29     | 280        | 52  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039107 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 53 | 29     | 280        | 53  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039107 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 54 | 29     | 280        | 54  | 1    | C/6       | 1      | 12 mq       | 1039107 | 60,74         | 117.600       | VIA ESINO, Piano T          |
| 55 | 29     | 280        | 55  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039174 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 56 | 29     | 280        | 56  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1033414 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 57 | 29     | 280        | 57  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 58 | 29     | 280        | 58  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 59 | 29     | 280        | 59  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |
| 60 | 29     | 280        | 60  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T          |

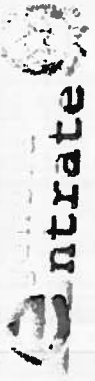
Elenco Unità Immobiliari Individuate

| N  | Foglio | Particella | Sub | Z.C | Categoria | Classe | Consistenza | Partita | Rendita(Euro) | Rendita(Lire) | Indirizzo          |
|----|--------|------------|-----|-----|-----------|--------|-------------|---------|---------------|---------------|--------------------|
| 61 | 29     | 280        | 61  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1035670 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 62 | 29     | 280        | 62  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1035670 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 63 | 29     | 280        | 63  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039135 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 64 | 29     | 280        | 64  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039135 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 65 | 29     | 280        | 65  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1033446 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 66 | 29     | 280        | 66  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1033446 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 67 | 29     | 280        | 67  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1033446 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 68 | 29     | 280        | 68  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 69 | 29     | 280        | 69  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 70 | 29     | 280        | 70  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 71 | 29     | 280        | 71  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039080 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 72 | 29     | 280        | 72  | 1   | C/6       | 2      | 23 mq       | 1039081 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 73 | 29     | 280        | 73  | 1   | C/6       | 2      | 23 mq       | 22168   | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 74 | 29     | 280        | 74  | 1   | C/6       | 2      | 23 mq       | 1039072 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 75 | 29     | 280        | 75  | 1   | C/6       | 2      | 23 mq       | 1039119 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 76 | 29     | 280        | 76  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1045648 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 77 | 29     | 280        | 77  | 1   | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 78 | 29     | 280        | 78  | 1   | C/6       | 2      | 23 mq       | 1039104 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 79 | 29     | 280        | 79  | 1   | C/6       | 2      | 46 mq       | 1039104 | 273,21        | 529.000       | VIA ESINO, Piano T |
| 80 | 29     | 280        | 80  | 1   | C/6       | 2      | 23 mq       | 1037487 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 81 | 29     | 280        | 81  | 1   | C/1       | 3      | 46 mq       | 1037487 | 273,21        | 529.000       | VIA ESINO, Piano T |
| 82 | 29     | 280        | 82  | 1   | C/1       | 3      | 53 mq       | 1039081 | 1.152,37      | 2.231.300     | VIA ESINO, Piano T |
| 83 | 29     | 280        | 83  | 1   | C/1       | 3      | 112 mq      | 1039107 | 2.435,20      | 4.715.200     | VIA ESINO, Piano T |
| 84 | 29     | 280        | 84  | 1   | C/1       | 3      | 43 mq       | 1005061 | 934,94        | 1.810.300     | VIA ESINO, Piano T |
| 85 | 29     | 280        | 85  | 1   | C/1       | 3      | 33 mq       | 1028115 | 717,51        | 1.389.300     | VIA ESINO, Piano T |
| 86 | 29     | 280        | 86  | 1   | C/1       | 3      | 45 mq       | 1039126 | 978,43        | 1.894.500     | VIA ESINO, Piano T |
| 87 | 29     | 280        | 87  | 1   | C/1       | 3      | 128 mq      | 1039126 | 2.783,08      | 5.388.800     | VIA ESINO, Piano T |
| 88 | 29     | 280        | 88  | 1   | C/1       | 3      | 42 mq       | 1039112 | 913,20        | 1.768.200     | VIA ESINO, Piano T |
| 89 | 29     | 280        | 89  | 1   | C/1       | 3      | 39 mq       | 1029498 | 847,97        | 1.641.900     | VIA ESINO, Piano T |
| 90 | 29     | 280        | 90  | 1   | C/1       | 3      | 48 mq       | 22168   | 1.043,66      | 2.020.800     | VIA ESINO, Piano T |
|    |        |            |     |     |           |        | 53 mq       | 1039080 | 1.152,37      | 2.231.300     | VIA ESINO, Piano 2 |

## Elenco immobili Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2013

| Elenco Unità Immobiliari individuali |        |            |     |     |           |        |             |         |               |               |                         |
|--------------------------------------|--------|------------|-----|-----|-----------|--------|-------------|---------|---------------|---------------|-------------------------|
| N                                    | Foglio | Particella | Sub | Z.C | Categoria | Classe | Consistenza | Partita | Rendita(Euro) | Rendita(Lire) | Indirizzo               |
| 91                                   | 29     | 280        | 91  | 1   | C/1       | 3      | 46 mq       | 1028115 | 1.000,17      | 1.936.600     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 92                                   | 29     | 280        | 92  | 1   | C/1       | 3      | 135 mq      | 1039104 | 2.935,28      | 5.683.500     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 93                                   | 29     | 280        | 93  | 1   | C/1       | 3      | 72 mq       | 1039119 | 1.565,48      | 3.031.200     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 94                                   | 29     | 280        | 94  |     |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 95                                   | 29     | 280        | 95  |     |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 96                                   | 29     | 280        | 96  |     |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 97                                   | 29     | 280        | 97  | 1   | C/1       | 3      | 35 mq       | 1028115 | 761,00        | 1.473.500     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 98                                   | 29     | 280        | 98  | 1   | C/1       | 2      | 121 mq      | 1033727 | 2.262,18      | 4.380.200     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 99                                   | 29     | 280        | 99  |     |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 100                                  | 29     | 280        | 100 | 1   | A/10      | 2      | 4 vani      | 1033727 | 1.466,74      | 2.840.000     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 101                                  | 29     | 280        | 101 |     |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 102                                  | 29     | 280        | 102 |     |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 103                                  | 29     | 280        | 103 | 1   | A/10      | 2      | 7,5 vani    | 1039135 | 2.750,13      | 5.325.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 104                                  | 29     | 280        | 104 |     |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 105                                  | 29     | 280        | 105 |     |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 106                                  | 29     | 280        | 106 | 1   | A/10      | 2      | 2,5 vani    | 1039079 | 916,71        | 1.775.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 107                                  | 29     | 280        | 107 | 1   | A/10      | 2      | 4,5 vani    | 1033727 | 1.650,08      | 3.195.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 108                                  | 29     | 280        | 108 | 1   | A/10      | 2      | 6 vani      | 1039078 | 2.200,11      | 4.260.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 109                                  | 29     | 280        | 109 |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1      |
| 110                                  | 29     | 280        | 110 |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano        |
| 111                                  | 29     | 280        | 111 |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano        |
| 112                                  | 29     | 280        | 112 | 1   | C/1       | 3      | 159 mq      | 1040904 | 3.457,11      | 6.693.900     | VIA ESINO, Piano S1 - T |
| 113                                  | 29     | 280        | 113 | 1   | C/1       | 3      | 145 mq      | 1039217 | 3.152,71      | 6.104.500     | VIA ESINO, Piano S1 - T |
| 114                                  | 29     | 280        | 114 | 1   | C/1       | 2      | 187 mq      | 1039077 | 3.496,10      | 6.769.400     | VIA ESINO, Piano 1      |
| 115                                  | 29     | 280        | 115 |     |           |        |             | C       |               |               | VIA ESINO, Piano        |
| 116                                  | 29     | 280        | 116 | 1   | F/1       | 3      | 78 mq       | 1028115 | 1.695,94      | 3.283.800     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 117                                  | 29     | 280        | 117 | 1   | C/1       | 3      | 81 mq       | 1028115 | 1.761,17      | 3.410.100     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 118                                  | 29     | 280        | 118 | 1   | C/1       | 3      | 88 mq       | 1028115 | 1.913,37      | 3.704.800     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 119                                  | 29     | 280        | 119 | 1   | C/1       | 3      | 63 mq       | 1033446 | 1.369,80      | 2.652.300     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 120                                  | 29     | 280        | 120 | 1   | C/1       | 3      |             |         |               |               |                         |





## Elenco Immobili

### Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2013

Data: 20/06/2013 - Ora: 18:01:27  
Visura N.: T257386

| N.  | Foglio | Particella | Sub | Z.C. | Categoria | Clima | Capacità  | Partita | Rendita (Euro) | Rendita (L/m) | Indirizzo               |
|-----|--------|------------|-----|------|-----------|-------|-----------|---------|----------------|---------------|-------------------------|
| 121 | 29     | 280        | 121 | 1    | A/10      | 2     | 2,5 vani  | 1033461 | 916,71         | 1.775.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 122 | 29     | 280        | 122 | 1    | A/10      | 2     | 3 vani    | 1033414 | 1.100,05       | 2.130.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 123 | 29     | 280        | 123 | 1    | C/6       | 1     | 13 mq     | 1029498 | 65,80          | 127.400       | VIA ESINO, 61 Piano T   |
| 124 | 29     | 280        | 124 | 1    | C/6       | 1     | 13 mq     | 1033483 | 65,80          | 127.400       | VIA ESINO, 61 Piano T   |
| 125 | 29     | 280        | 125 | 1    | C/1       | 3     | 88 mq     | 1034135 | 1.913,37       | 3.704.800     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 126 | 29     | 280        | 126 | 1    | C/1       | 3     | 89 mq     | 1034135 | 1.935,11       | 3.746.900     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 127 | 29     | 280        | 127 | 1    | C/1       | 3     | 95 mq     | 1034135 | 2.065,57       | 3.999.500     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 128 | 29     | 280        | 128 | 1    | C/1       | 2     | 314 mq    | 1029420 | 5.870,46       | 11.366.800    | VIA ESINO, Piano S1 - T |
| 129 | 29     | 280        | 129 | 1    | C/3       | 2     | 105 mq    |         | 1.084,56       | 2.100.000     | VIA ESINO, 62 Piano 3   |
| 130 | 29     | 280        | 130 | 1    | A/10      | 2     | 3,5 vani  |         | 1.283,40       | 2.485.000     | VIA ESINO, Piano 1      |
| 131 | 29     | 280        | 131 | 1    | C/3       | 2     | 33 mq     |         | 340,86         | 660.000       | VIA ESINO, Piano 1      |
| 132 | 29     | 280        | 132 | 1    | A/10      | 2     | 10,5 vani |         | 3.850,19       | 7.455.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 133 | 29     | 280        | 133 | 1    | A/10      | 2     | 5,5 vani  |         | 2.016,76       | 3.905.000     | VIA ESINO, 60 Piano 2   |

Unità immobiliari n. 133 Tributi erariali: Euro 12,60

Visura telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pennacchioni Franco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Ancona N. 1238

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ancona**

Comune di Ancona

Sezione: Foglio: 29 Particella: 280

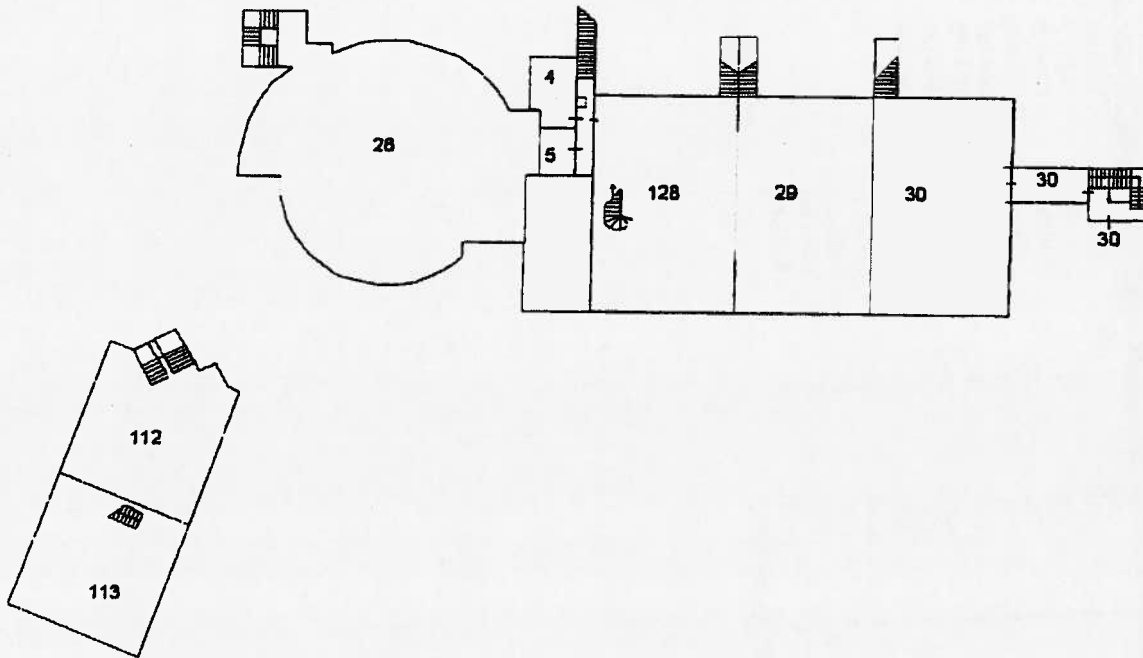
Protocollo n. AN0012087 del 25/01/2012

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO INTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di ANCONA (AZ71) - < Foglio: 29 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

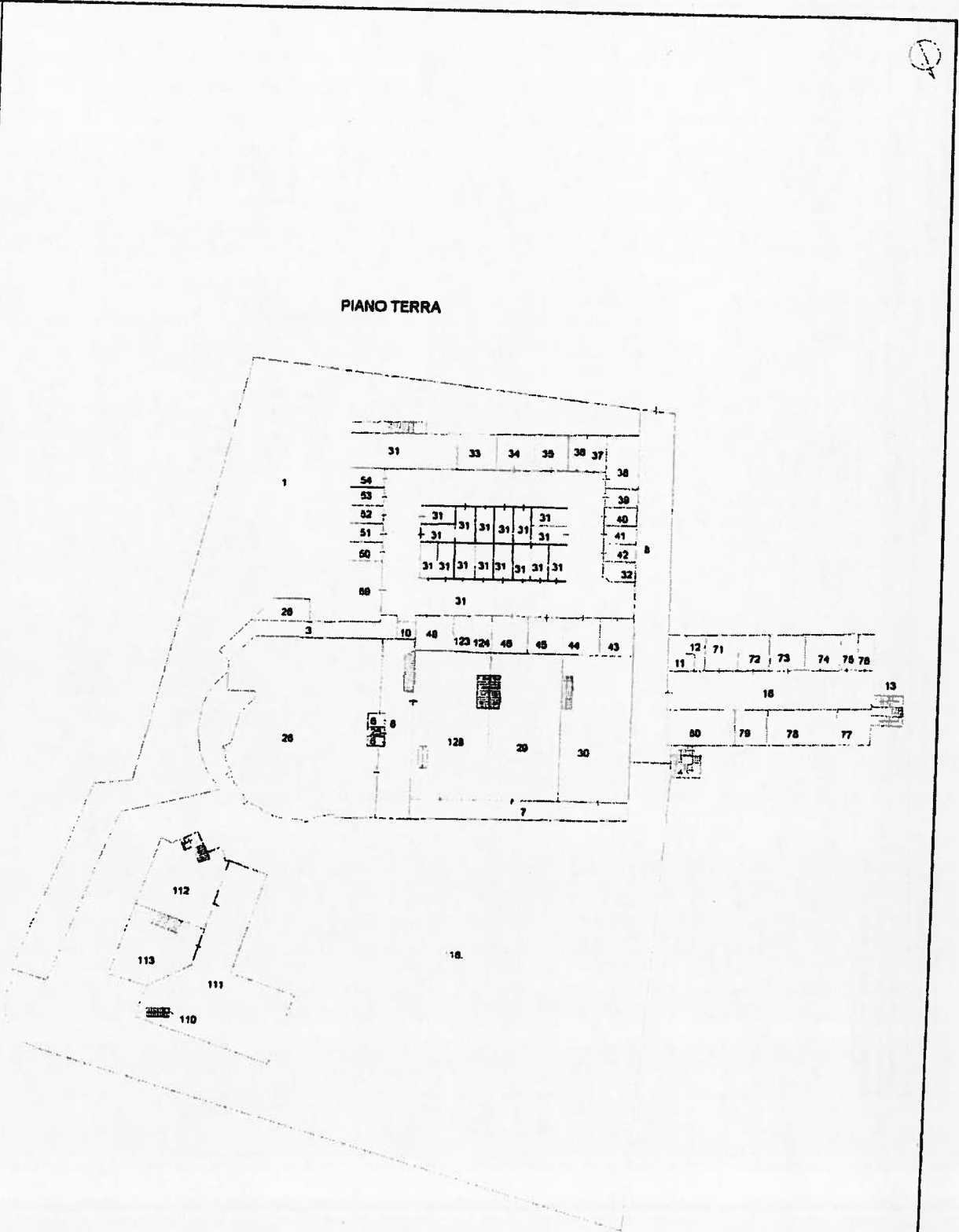
Data: 14/06/2013 - n. T35179 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di ANCONA (A271) - < Foglio: 29 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico >

|                                      |                                    |                             |               |                |
|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------|
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>        | Completato da: Pennacchioni Franco | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Ancona  | n. 1238        |
| Comune di Ancona                     | Sezione: Foglio: 29                | Particella: 280             | FRANCESCO     | 25/01/2012 dal |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n                     |                             | Scala 1 : 500 |                |

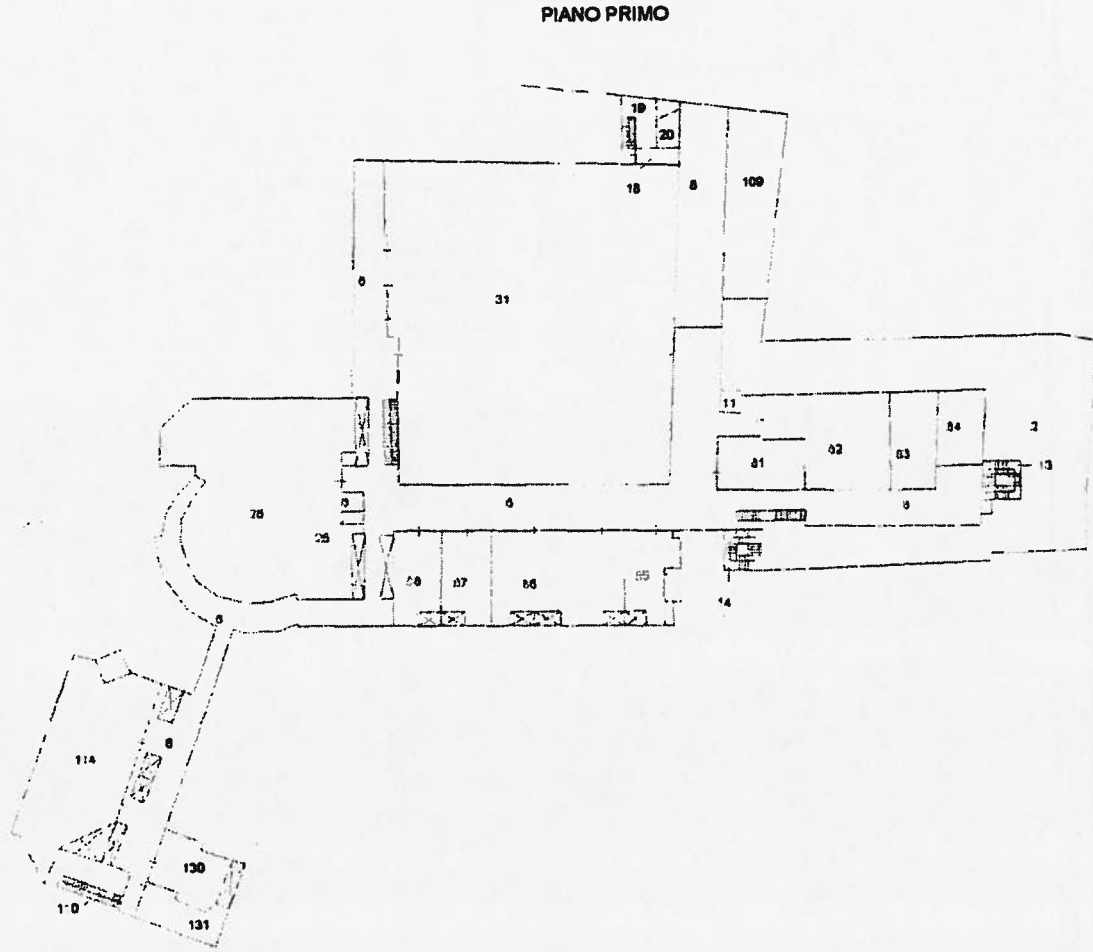


Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di ANCONA (A271) - < Foglio: 29 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico >

|                                      |   |                                     |                   |               |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>        | Completato da: <b>Famaccchiani Franco</b> | Inscritto all'albo: <b>Geometri</b> | Prov. Ancona      | N. 1238       |
| Comune di Ancona                     | Sezione: <b>Foglio: 29</b>                | Particella: <b>280</b>              | Pr. N. 25/01/2012 | dal           |
| Dimostrazione grafica del subalterno |   |                                     | dal               | Scala 1 : 500 |

Ufficio  
 Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Comune di Ancona



Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2013 n. T35179 - Richiedente: Telematico

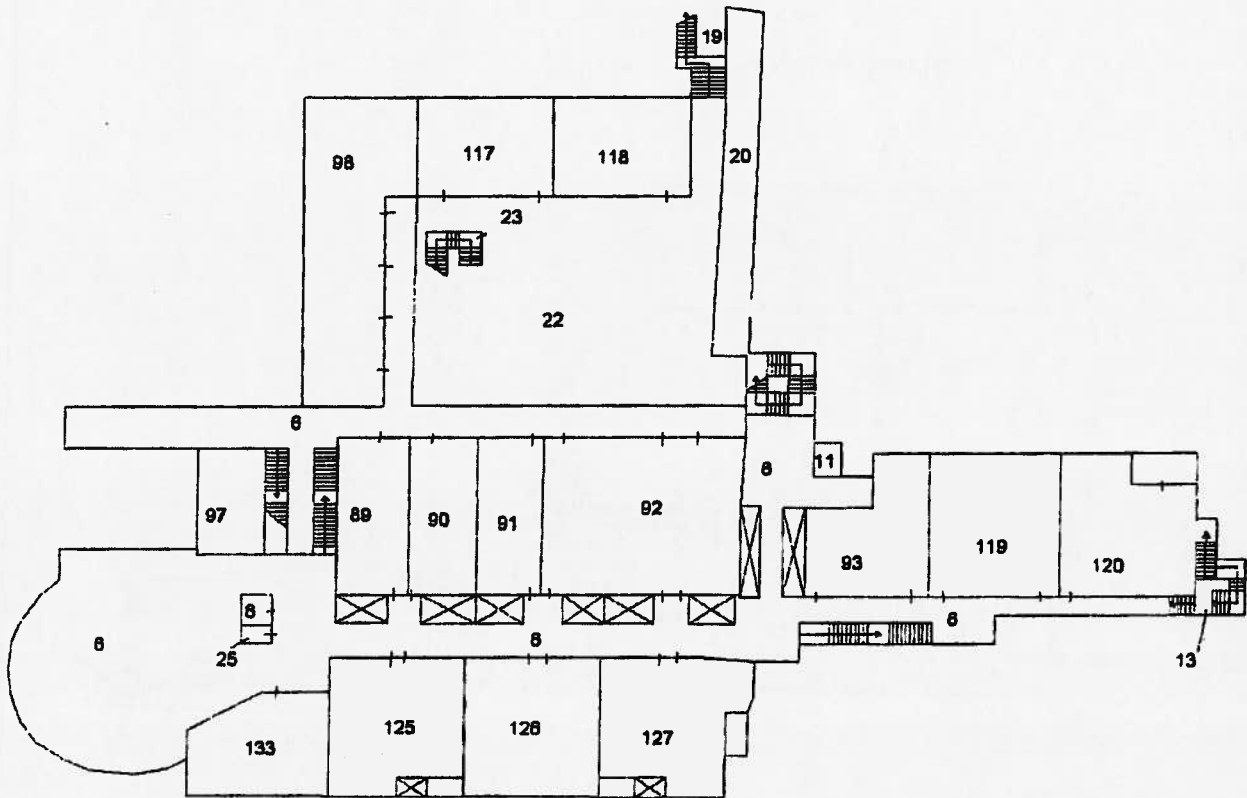
Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

| ELABORATO PLANIMETRICO |                     |
|------------------------|---------------------|
| Compilato da:          | Pennacchioni Franco |
| Iscritto all'albo:     | Geometri            |
| Prov. Ancona           | N. 1238             |

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Ancona                     | Protocollo n. AN0012087 del 25/01/2012 |
| Sezione: Foglio: 29 Particella: 280  | Tipo Mappale n. del                    |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500                          |

PIANO SECONDO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di ANCONA (A271) - < Foglio: 29 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2013 - n. T35179 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pennacchioni Franco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Ancona N. 1238

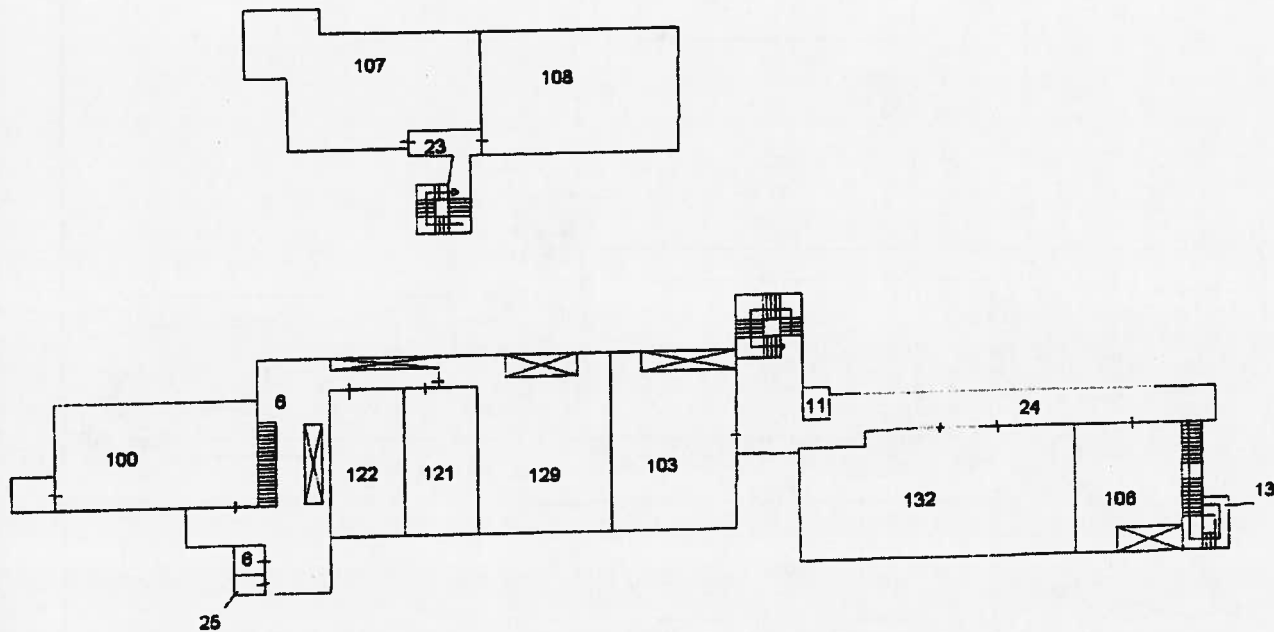
Protocollo n. AN0012087 del 25/01/2012  
Tipo Mappale n. del

Comune di Ancona  
Sezione: Foglio: 29 Particella: 280

Scala 1 : 500

Dimostrazione grafica dei subalterni

**PIANO TERZO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di ANCONA (AZ71) - < Foglio: 29 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



V. 2

42

|   |
|---|
| COMUNE DI ANCONA<br>PROTOCOLLO GENERALE |
| - 4 LUG 2013                            |
| N. 62865                                |



Pianif. Urb. Gen. Le  
x Centzani  
Jenzi

AL SIG. SINDACO DEL  
COMUNE DI ANCONA 5/7/13

**OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N° 18/2013 RELATIVA ALLA VARIANTE PARZIALE AL PRG PER GLI USI**

Il sottoscritto Cucchiarelli Francesco, nato a Bari il 21/01/1951 C.F. CCC FNC 51\*21 A662E, in qualità di Amministratore del Complesso edilizio denominato Centro Civico di Torrette venuto a conoscenza della Variante in oggetto, il cui iter amministrativo per la presentazioni delle osservazioni scadevano il 20/05/2013, ritiene comunque, in relazione alla ricaduta negativa che determinerebbe il mantenimento della attuale normativa (art 28 delle N.T.A. del PRG), sottoporre a codesta amministrazione anche la situazione relativa agli usi limitati su detto complesso immobiliare meritevole di un adeguamento alla stregua delle altre situazioni esaminate dalla variante.

Ricordo che questo complesso immobiliare venne realizzato all' inizio degli anni 90 e precisamente con concessione edilizia N° 54 del 1990 in forza di una Convenzione stipulata in data 29/06/1990 rep.n.122948 tra il con il Comune di Ancona e la società "Torrette 2000 srl" in attuazione della deliberazione consigliere N° 1092 del 13/04/1988 a cui ha fatto seguito atto integrativo datato 22/11/1991.

L'art 10 della convenzione "DESTINAZIONE D'USO CONSENTITE PER LE OPERE " prevedeva per le opere in realizzazione un mix di usi e precisamente " **studi professionali, ambulatori e laboratori sanitari, commercio, laboratori artigianali, club e associazioni sportive, culturali, politiche, rappresentanze di commercio agenzie di servizi (assicurazioni, viaggi, import-export ecc.) ristorazione e tempo libero (bar, tavola calda, ristorante, sala da ballo, discoteca, sala giochi ecc )"**.

A conclusione dei lavori in sede di agibilità vennero accatastate le unità immobiliari in relazione alle categorie catastali corrispondenti , vale a dire ufficio cat A10, negozio cat C1, Centro commerciale D8 e così via rientrando in queste categorie catastali gli usi urbanistici previsti e fissati nella convenzione.

Per l'area costituente il complesso immobiliare Centro Civico Torrette, sia il nuovo piano regolatore approvato nel 1994 che la successiva Variante al PRG approvata con delibera del Presidente della Provincia di Ancona N° 25 del 16/03/1999 BUR N° 42/99, non hanno tenuto conto degli usi originari presenti nel complesso fissando una normativa evulsa dallo stato di fatto in quanto gli usi attualmente insediati sono nella quasi totalità in contrasto con quelli fissati dal PRG.



Di seguito si confrontano gli usi esistenti con quelli previsti ed ammessi

#### COMPARAZIONE USI ESISTENTI -USI PREVISTI

##### USI ORIGINARI

|  |           |
|--|-----------|
| Studi Professionali,ambulatori         | U4/7      |
| Laboratori sanitari                    | U4/19     |
| Negozi                                 | U4/1/U4/2 |
| Laboratori artigianali                 | U4/11     |
| Club e associazioni sportive,culturali | U4/20     |
| Associazioni politiche                 | U4/12     |
| Sedi assicurazioni                     | U4/8      |
| Ristorazione e bar                     | U4/4      |
| Sale da ballo/discoteca                | U4/5      |

##### USI CONSENTITI DALL'ART 28

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Attrezzature di interesse comune civili e religiose                            | U4/12                     |
| Residenze per Anziani  | U4/15                     |
| Un mix funzionale di usi con convenzione e limitati<br>al 50% della superficie | U4/1,U4/4,U4/5,U4/11,U5/1 |

Dal raffronto di cui sopra emergono due considerazioni, la prima che la normativa del Piano Regolatore e la sua successiva variante non hanno tenuto conto degli usi regolarmente insediati con l'accordo convenzionale tra Comune ed il Soggetto attuatore , la seconda che subordina una trasformazione urbanistica alla stipula di una ulteriore convenzione complessiva per confermare alcuni usi regolarmente presenti nel complesso.

Il mantenimento dell'attuale normativa di fatto impedisce qualsiasi trasformazione edilizia trattandosi di usi in contrasto con il PRG per i quali possono essere concessi solo interventi REI1 e

REI2 con pesanti ripercussioni sul valore e commerciabilità degli immobili anche nei confronti della stessa **Amministrazione comunale** proprietaria di alcuni locali.

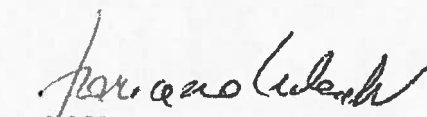
A fronte di quanto sopra relazionato viste le motivazioni espresse nelle premesse della delibera del commissario straordinario N° 18/2013 si richiede di esaminare, in fase di controdeduzioni, la possibilità di riconoscere gli usi originari del complesso immobiliare esistente e costituente il Centro Civico di Torrette .

Qualora venga approvata definitivamente la Variante in oggetto senza apportare nessuna modifica alla normativa per il Centro Civico di Torrette si determinerà che per la terza volta il PRG ignorerà la sua regolare esistenza .

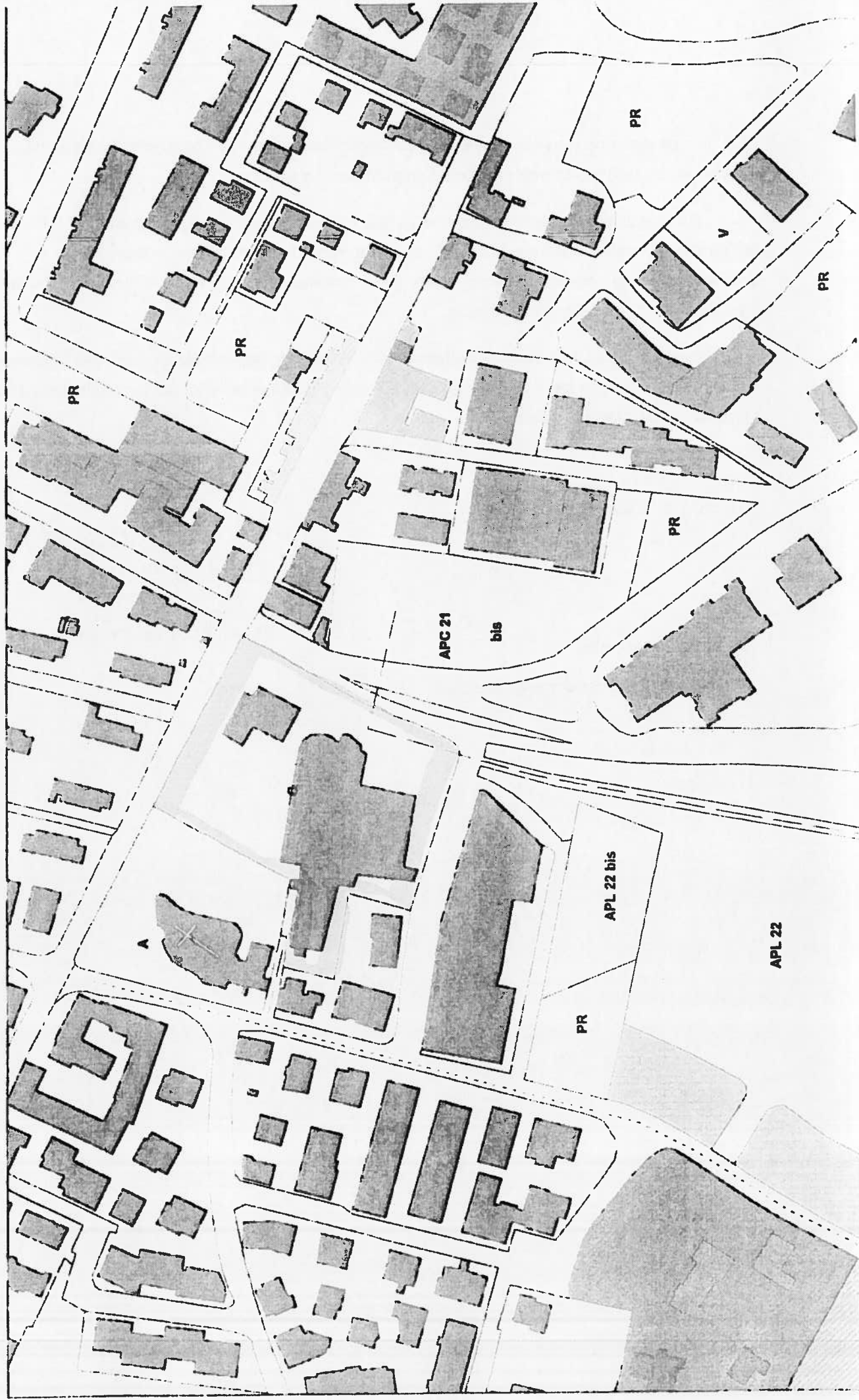
Ancona Il, 26/06/2013

Allegati :

- Estratto PRG Vigente;
- Convenzione;
- Estratto elaborato planimetrico catastale.

  
**A.I.M. CONDOMINI S.A.S.**  
V.le della Vittoria, 24  
60123 ANCONA  
Tel. 071.201403 Fax 071.2075293

Le informazioni cartografiche, urbanistiche ed edilizie riportate non hanno alcuna validità normativa e vanno utilizzate esclusivamente come supporto informativo preliminare





sotto la lettera B).

#### Art. 8 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario e' responsabile della progettazione e della esecuzione dei lavori, senza poter invocare a sollievo delle sue responsabilita' la intervenuta scelta ed approvazione dei progetti ovvero la direzione dei lavori. Il Concessionario solleva pertanto l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilita', e si impegna a sostenere in proprio e per suo conto ogni eventuale controversia, nei riguardi di terzi, che dovesse insorgere nella realizzazione delle opere di cui al presente contratto.

#### ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO CONSENTITE PER LE OPERE

Le destinazioni d'uso consentite per le opere realizzande sono quelle indicate dalla vigente normativa urbanistica e precisamente: studi professionali; ambulatori e laboratori sanitari; commercio; laboratori artigiani; club e associazioni sportive, culturali, politiche; rappresentanze di commercio; agenzie di servizi (assicurazioni, viaggi, import-export, ecc.); ristorazione e tempo libero (bar, tavola calda, ristorante, sala da ballo, discoteca, sala giochi, ecc.); sara' altresì consentita al Concessionario

anche l'utilizzazione sia delle superfici utili, sia, temporaneamente e dietro apposita autorizzazione, delle superfici d'uso pubblico, interne ed esterne, con le destinazioni per mercati, mostre, esposizioni di generi alimentari, abbigliamento, libri, mobili, automobili, ecc.;

#### Art. 11 - OPERE CHE SARANNO CEDUTE IN PROPRIETA' O IN USO PUBBLICO PERPETUO

Di tutte le opere realizzande indicate nel precedente art. 5 quelle appresso specificate verranno cedute al Comune di Ancona:

1. superfici utili, indicate nel progetto di massima allegato A nelle tavole n. 4 e 5 sotto la dizione "Centro Civico", alle quote 9,00 e 13,40, di complessiva superficie utile non inferiore a mq. 700 lordi;
2. superfici accessorie interessate sottostanti a quelle di cui al precedente punto 1, di complessiva superficie non inferiore a 230 mq lordi, indicate nella tavola 3;
3. piazza a quota 9,00 di superficie non inferiore a mq. 4000; indicata nella tavola 4, escluse le superfici dei porticati che

# Elenco Immobili

Data: 20/06/2013 - Ora: 18:01:27  
 Visura N.: T257386  
 Pag. 1 - Segue

## Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2013

### Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI  
 Comune: ANCONA (A271) (AN)  
 Foglio: 29  
 Particella: 280

| N  | Foglio | Particella | Sub | Z.C | Categoria | Classe | Consistenza | Partita | Rendita(Euro) | Rendita(Lire) | Indirizzo                    |
|----|--------|------------|-----|-----|-----------|--------|-------------|---------|---------------|---------------|------------------------------|
| 1  | 29     | 280        | 1   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 2  | 29     | 280        | 2   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 3  | 29     | 280        | 3   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano S1          |
| 4  | 29     | 280        | 4   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano S1          |
| 5  | 29     | 280        | 5   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano S1          |
| 6  | 29     | 280        | 6   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T - 1 - 2/3 |
| 7  | 29     | 280        | 7   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 8  | 29     | 280        | 8   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 9  | 29     | 280        | 9   |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 10 | 29     | 280        | 10  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 11 | 29     | 280        | 11  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 12 | 29     | 280        | 12  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T - 1 - 2/3 |
| 13 | 29     | 280        | 13  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 14 | 29     | 280        | 14  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T - 1 - 2/3 |
| 15 | 29     | 280        | 15  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T - 1       |
| 16 | 29     | 280        | 16  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 17 | 29     | 280        | 17  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano T           |
| 18 | 29     | 280        | 18  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1           |
| 19 | 29     | 280        | 19  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1           |
| 20 | 29     | 280        | 20  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1           |
| 21 | 29     | 280        | 21  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1 - 2       |
| 22 | 29     | 280        | 22  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 2           |
| 23 | 29     | 280        | 23  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 2           |
| 24 | 29     | 280        | 24  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 2 - 3       |
| 25 | 29     | 280        | 25  |     |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 2 - 3       |
| 26 | 29     | 280        | 26  | 1   | C/4       | 1      | 861 mq      | 1028115 | 4.846,90      | 9.384.900     | VIA ESINO, Piano T - 1 - 2/3 |
| 27 | 29     | 280        | 27  |     |           |        |             | C       |               |               | VIA ESINO, Piano S1 - T - 1  |
| 28 | 29     | 280        | 28  |     |           |        |             | C       |               |               |                              |
| 29 | 29     | 280        | 29  | 1   | C/1       | 2      | 287 mq      | 1040904 | 5.365,68      | 10.389.400    | VIA ESINO, Piano S1 - T      |
| 30 | 29     | 280        | 30  | 1   | C/1       | 2      | 287 mq      | 1039105 | 5.365,68      | 10.389.400    | VIA ESINO, Piano S1 - T      |



Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2013

Elenco Unità Immobiliari Individuate

| N. | Foglio | Particella | Sub | Z.C. | Categoria | Classe | Consistenza | Partita | Rendita(Euro) | Rendita(Lire) | Indirizzo          |
|----|--------|------------|-----|------|-----------|--------|-------------|---------|---------------|---------------|--------------------|
| 61 | 29     | 280        | 61  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1035670 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 62 | 29     | 280        | 62  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1035670 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 63 | 29     | 280        | 63  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039135 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 64 | 29     | 280        | 64  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039135 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 65 | 29     | 280        | 65  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1033446 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 66 | 29     | 280        | 66  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1033446 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 67 | 29     | 280        | 67  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 68 | 29     | 280        | 68  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 69 | 29     | 280        | 69  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 70 | 29     | 280        | 70  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 71 | 29     | 280        | 71  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1039080 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 72 | 29     | 280        | 72  | 1    | C/6       | 2      | 23 mq       | 1039081 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 73 | 29     | 280        | 73  | 1    | C/6       | 2      | 23 mq       | 22168   | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 74 | 29     | 280        | 74  | 1    | C/6       | 2      | 23 mq       | 1039072 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 75 | 29     | 280        | 75  | 1    | C/6       | 2      | 23 mq       | 1039119 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 76 | 29     | 280        | 76  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1045648 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 77 | 29     | 280        | 77  | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1028115 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, Piano T |
| 78 | 29     | 280        | 78  | 1    | C/6       | 2      | 23 mq       | 1039104 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 79 | 29     | 280        | 79  | 1    | C/6       | 2      | 46 mq       | 1039104 | 273,21        | 529.000       | VIA ESINO, Piano T |
| 80 | 29     | 280        | 80  | 1    | C/6       | 2      | 23 mq       | 1037487 | 136,60        | 264.500       | VIA ESINO, Piano T |
| 81 | 29     | 280        | 81  | 1    | C/6       | 2      | 46 mq       | 1037487 | 273,21        | 529.000       | VIA ESINO, Piano T |
| 82 | 29     | 280        | 82  | 1    | C/1       | 3      | 53 mq       | 1039081 | 1.152,37      | 2.231.300     | VIA ESINO, Piano T |
| 83 | 29     | 280        | 83  | 1    | C/1       | 3      | 112 mq      | 1039107 | 2.435,20      | 4.715.200     | VIA ESINO, Piano T |
| 84 | 29     | 280        | 84  | 1    | C/1       | 3      | 43 mq       | 1005061 | 934,94        | 1.810.300     | VIA ESINO, Piano T |
| 85 | 29     | 280        | 85  | 1    | C/1       | 3      | 33 mq       | 1028115 | 717,51        | 1.389.300     | VIA ESINO, Piano T |
| 86 | 29     | 280        | 86  | 1    | C/1       | 3      | 45 mq       | 1039126 | 978,43        | 1.894.500     | VIA ESINO, Piano T |
| 87 | 29     | 280        | 87  | 1    | C/1       | 3      | 128 mq      | 1039126 | 2.783,08      | 5.388.800     | VIA ESINO, Piano T |
| 88 | 29     | 280        | 88  | 1    | C/1       | 3      | 42 mq       | 1039112 | 913,20        | 1.768.200     | VIA ESINO, Piano T |
| 89 | 29     | 280        | 89  | 1    | C/1       | 3      | 39 mq       | 1029498 | 847,97        | 1.641.900     | VIA ESINO, Piano T |
| 90 | 29     | 280        | 90  | 1    | C/1       | 3      | 48 mq       | 22168   | 1.043,66      | 2.020.800     | VIA ESINO, Piano T |
|    |        |            |     |      |           |        | 53 mq       | 1039080 | 1.152,37      | 2.231.300     | VIA ESINO, Piano 2 |

# Elenco Immobili

## Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2013

Data: 20/06/2013 - Ora: 18:01:27  
 Visura N.: T257386  
 Pag. 4 - Segue

| Elenco Unità Immobiliari Individuate |        |            |     |      |           |        |             |         |               |               |                         |
|--------------------------------------|--------|------------|-----|------|-----------|--------|-------------|---------|---------------|---------------|-------------------------|
| N.                                   | Foglio | Particella | Sub | Z.C. | Categoria | Classe | Consistenza | Partita | Rendita(Euro) | Rendita(Lire) | Indirizzo               |
| 91                                   | 29     | 280        | 91  | 1    | C/1       | 3      | 46 mq       | 1028115 | 1.000,17      | 1.936.600     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 92                                   | 29     | 280        | 92  | 1    | C/1       | 3      | 135 mq      | 1039104 | 2.935,28      | 5.683.500     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 93                                   | 29     | 280        | 93  | 1    | C/1       | 3      | 72 mq       | 1039119 | 1.585,48      | 3.031.200     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 94                                   | 29     | 280        | 94  |      |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 95                                   | 29     | 280        | 95  |      |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 96                                   | 29     | 280        | 96  |      |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 97                                   | 29     | 280        | 97  | 1    | C/1       | 3      | 35 mq       | 1028115 | 761,00        | 1.473.500     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 98                                   | 29     | 280        | 98  | 1    | C/1       | 2      | 121 mq      | 1033727 | 2.262,18      | 4.380.200     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 99                                   | 29     | 280        | 99  |      |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 100                                  | 29     | 280        | 100 | 1    | A/10      | 2      | 4 vani      | 1033727 | 1.466,74      | 2.840.000     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 101                                  | 29     | 280        | 101 |      |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 102                                  | 29     | 280        | 102 |      |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 103                                  | 29     | 280        | 103 | 1    | A/10      | 2      | 7,5 vani    | 1039135 | 2.750,13      | 5.325.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 104                                  | 29     | 280        | 104 |      |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 105                                  | 29     | 280        | 105 |      |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 106                                  | 29     | 280        | 106 | 1    | A/10      | 2      | 2,5 vani    | 1039079 | 916,71        | 1.775.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 107                                  | 29     | 280        | 107 | 1    | A/10      | 2      | 4,5 vani    | 1033727 | 1.650,08      | 3.195.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 108                                  | 29     | 280        | 108 | 1    | A/10      | 2      | 6 vani      | 1039078 | 2.200,11      | 4.260.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 109                                  | 29     | 280        | 109 |      |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano 1      |
| 110                                  | 29     | 280        | 110 |      |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano        |
| 111                                  | 29     | 280        | 111 |      |           |        |             | A       |               |               | VIA ESINO, Piano        |
| 112                                  | 29     | 280        | 112 | 1    | C/1       | 3      | 159 mq      | 1040904 | 3.457,11      | 6.693.900     | VIA ESINO, Piano S1 - T |
| 113                                  | 29     | 280        | 113 | 1    | C/1       | 3      | 145 mq      | 1039217 | 3.152,71      | 6.104.500     | VIA ESINO, Piano S1 - T |
| 114                                  | 29     | 280        | 114 | 1    | C/1       | 2      | 187 mq      | 1039077 | 3.496,10      | 6.769.400     | VIA ESINO, Piano 1      |
| 115                                  | 29     | 280        | 115 |      |           |        |             | C       |               |               |                         |
| 116                                  | 29     | 280        | 116 | 1    | F/1       |        |             | 1028115 |               |               | VIA ESINO, Piano        |
| 117                                  | 29     | 280        | 117 | 1    | C/1       | 3      | 78 mq       | 1028115 | 1.695,94      | 3.283.800     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 118                                  | 29     | 280        | 118 | 1    | C/1       | 3      | 81 mq       | 1028115 | 1.761,17      | 3.410.100     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 119                                  | 29     | 280        | 119 | 1    | C/1       | 3      | 88 mq       | 1028115 | 1.913,37      | 3.704.800     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 120                                  | 29     | 280        | 120 | 1    | C/1       | 3      | 63 mq       | 1033446 | 1.369,80      | 2.652.300     | VIA ESINO, Piano 2      |

# Elenco Immobili

## Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2013

Data: 20/06/2013 - Ora: 18:01:27  
Visura N.: T257386

Pag. 5 - Fine

| N   | Foglio | Particella | Sub | Z.C. | Categoria | Classe | Consistenza | Partita | Rendita(Euro) | Rendita(Lire) | Indirizzo               |
|-----|--------|------------|-----|------|-----------|--------|-------------|---------|---------------|---------------|-------------------------|
| 121 | 29     | 280        | 121 | 1    | A/10      | 2      | 2,5 vani    | 1033461 | 916,71        | 1.775.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 122 | 29     | 280        | 122 | 1    | A/10      | 2      | 3 vani      | 1033414 | 1.100,05      | 2.130.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 123 | 29     | 280        | 123 | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1029498 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, 61 Piano T   |
| 124 | 29     | 280        | 124 | 1    | C/6       | 1      | 13 mq       | 1033483 | 65,80         | 127.400       | VIA ESINO, 61 Piano T   |
| 125 | 29     | 280        | 125 | 1    | C/1       | 3      | 88 mq       | 1034135 | 1.913,37      | 3.704.800     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 126 | 29     | 280        | 126 | 1    | C/1       | 3      | 89 mq       | 1034135 | 1.935,11      | 3.746.900     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 127 | 29     | 280        | 127 | 1    | C/1       | 3      | 95 mq       | 1034135 | 2.065,57      | 3.999.500     | VIA ESINO, Piano 2      |
| 128 | 29     | 280        | 128 | 1    | C/1       | 2      | 314 mq      | 1029420 | 5.870,48      | 11.366.800    | VIA ESINO, Piano S1 - T |
| 129 | 29     | 280        | 129 | 1    | C/3       | 2      | 105 mq      |         | 1.084,56      | 2.100.000     | VIA ESINO, 62 Piano 3   |
| 130 | 29     | 280        | 130 | 1    | A/10      | 2      | 3,5 vani    |         | 1.283,40      | 2.485.000     | VIA ESINO, Piano 1      |
| 131 | 29     | 280        | 131 | 1    | C/3       | 2      | 33 mq       |         | 340,86        | 660.000       | VIA ESINO, Piano 1      |
| 132 | 29     | 280        | 132 | 1    | A/10      | 2      | 10,5 vani   |         | 3.850,19      | 7.455.000     | VIA ESINO, Piano 3      |
| 133 | 29     | 280        | 133 | 1    | A/10      | 2      | 5,5 vani    |         | 2.016,76      | 3.905.000     | VIA ESINO, 60 Piano 2   |

Unità immobiliari n. 133

Tributi erariali: Euro 12,60

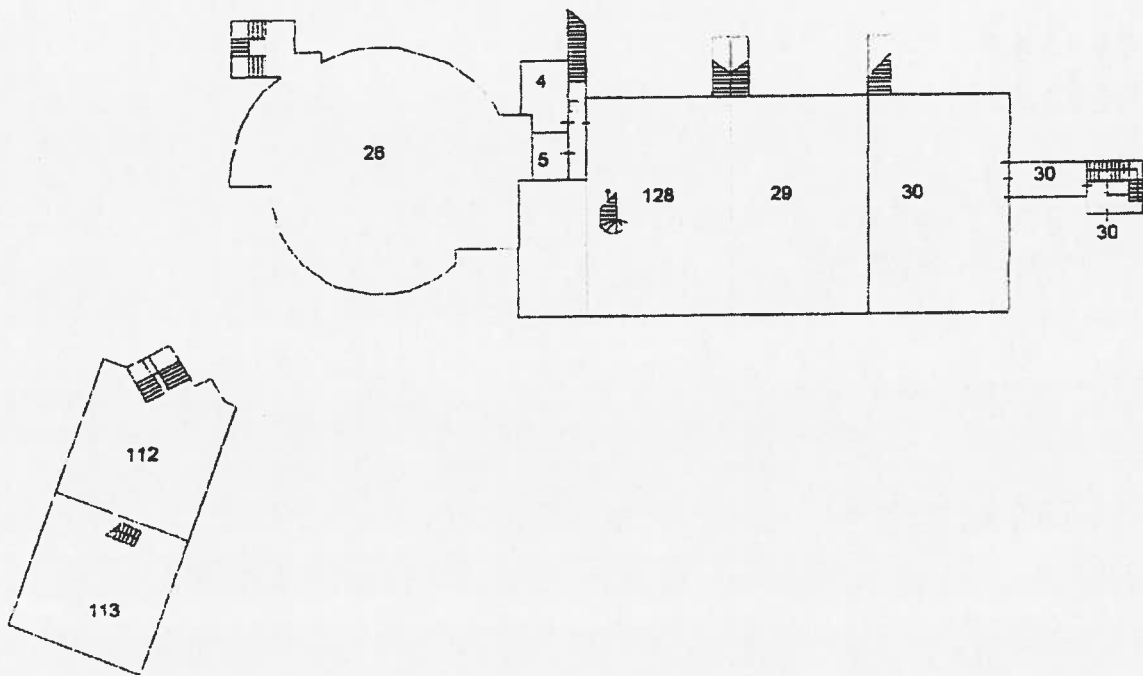
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO               |         |
|--------------------------------------|---------|
| Compilato da:<br>Pennacchioni Franco |         |
| Iscritte all'albo:<br>Geometri       |         |
| Prov. Ancona                         | N. 1238 |

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

|                                      |            |  |                     |
|--------------------------------------|------------|--|---------------------|
| Comune di Ancona                     |            | Protocollo n. AN0012087 del 25/01/2012 |                     |
| Sezione:                             | Foglio: 29 | Particella: 280                        | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |            |  | Scala 1 : 500       |

PIANO INTERRATO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di ANCONA (A271) - < Foglio: 29 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

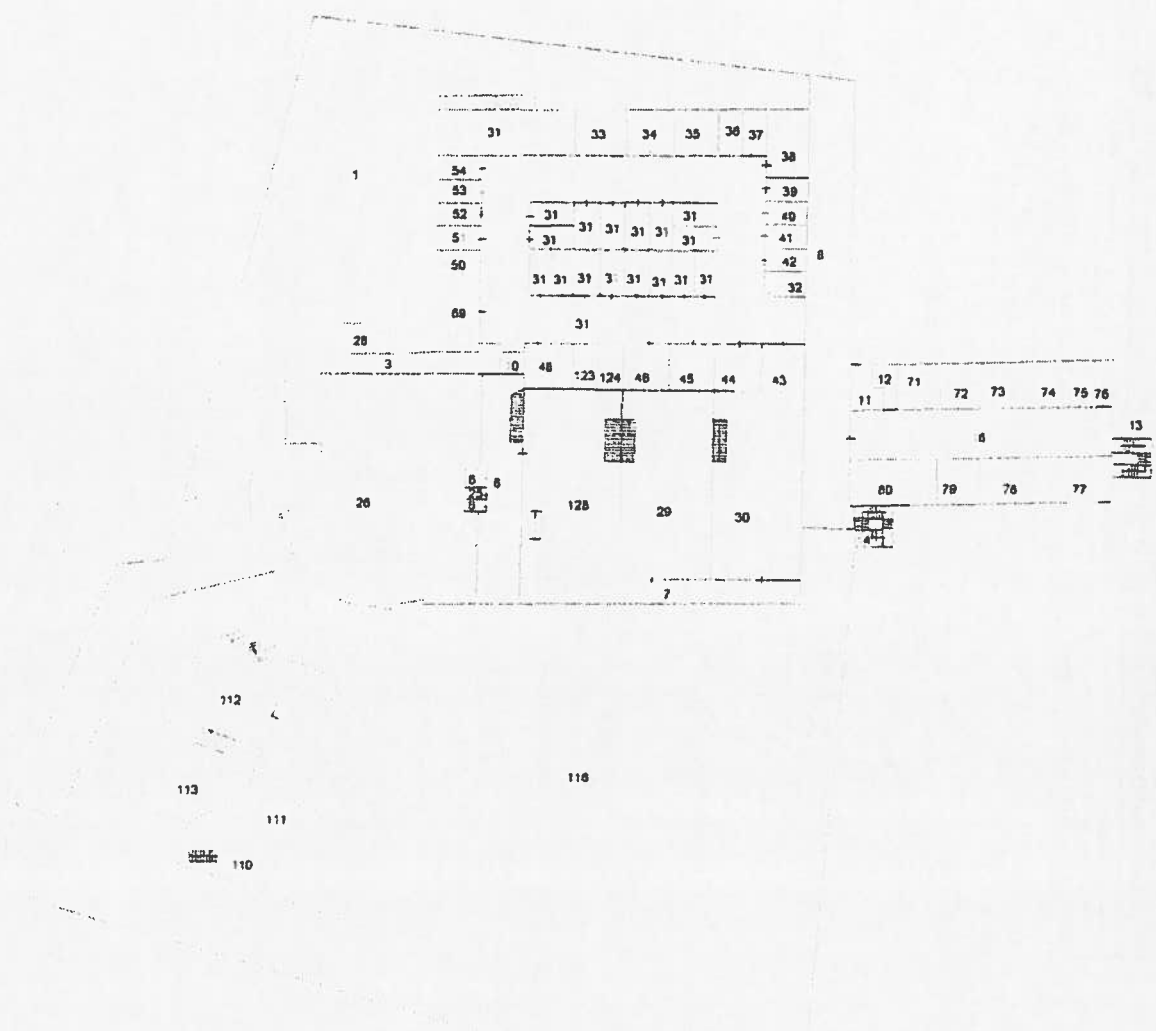


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di ANCONA (A271) - < Foglio: 29 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Territoriale del Catasto Fabbricati  
Comune di Ancona

**ELABORATO PLANIMETRICO**    Completato da: Pannacchioni Franco    Prov. Ancona    N. 1238  
 Comune di Ancona    Foglio: 29    Particella: 280    del 25/01/2011  
 Dimostrazione grafica dei subalterna    Tipo Mappale n.    Scala 1 : 500

P'ANO TERRA



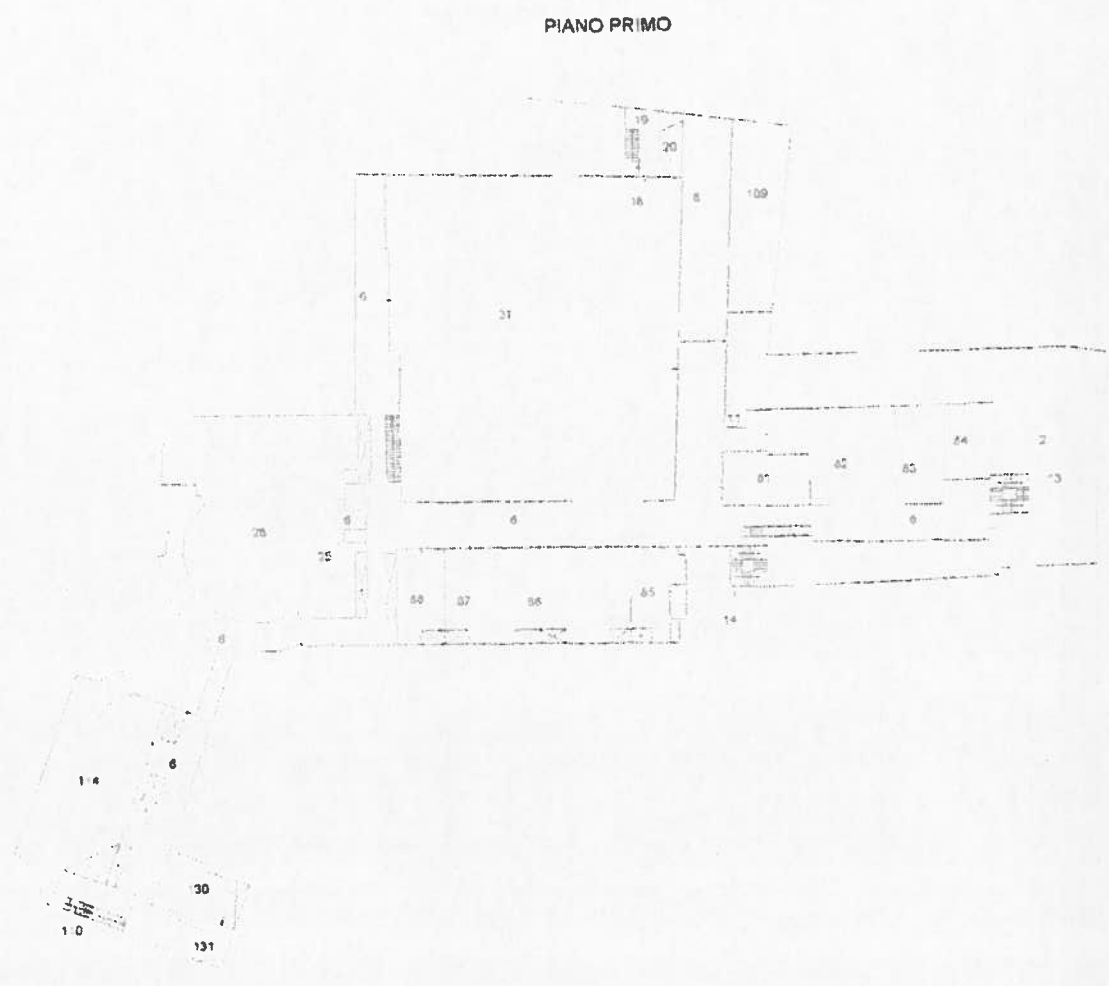
Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2013 - n. T35179 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di ANCONA (A271) - < Foglio: 29 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico >

|                                      |                                    |                              |                           |               |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>        | Completato da: P. MASCIUCCI FRANCO | Inscritto all'albo: Geometra | Prov. Ancona              | N. 1238       |
| Comune di Ancona                     | Sezione: Foglio: 29                | Particella 280               | Pr. Ancona del 25/01/2012 | del           |
| Dimostrazione grafica del subalterno |                                    |                              | del                       | Scala 1 : 500 |



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pennacchioni Franco

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Ancona N. 1238

Comune di Ancona

Sezione: Foglio: 29 Particella: 280

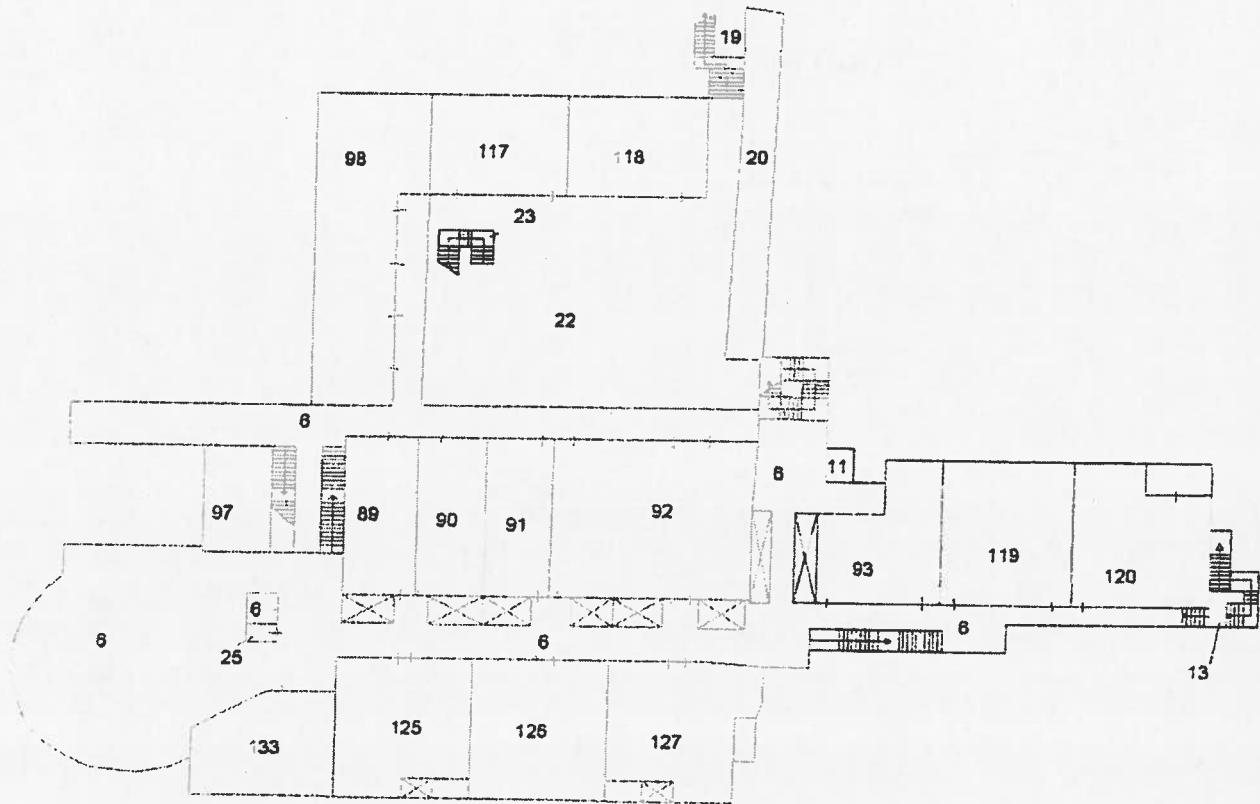
Protocollo n. AN0012087 del 25/01/2012

Tip. Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO SECONDO**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di ANCONA (AZ71) - < Foglio: 29 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2013 - n. T35179 - Richiedente: Telematico

totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

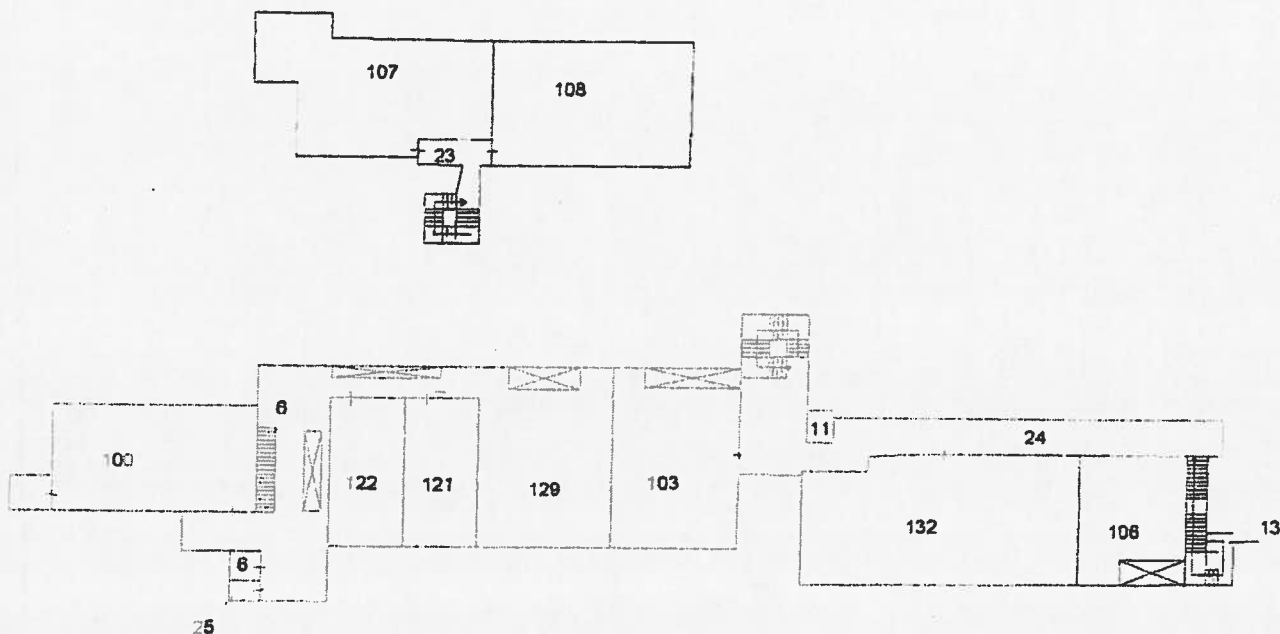




Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>          |                 |
| Compilato da:<br>Pennacchioni Franco   |                 |
| Iscritto all'albo:<br>Geometri         |                 |
| Prov. Ancona                           | N. 1238         |
| Comune di Ancona                       |                 |
| Sezione: Foglio: 29                    | Particella: 280 |
| Protocollo n. AN0012087 del 25/01/2012 |                 |
| Tipo Mappale n. dal                    |                 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni   |                 |
| Scala 1 : 500                          |                 |

**PIANO TERZO**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di ANCONA (AZ71) - < Foglio: 29 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti





## COMUNE DI ANCONA

43

Attività Economiche U.O. SPORT

Ancona 8 ottobre 2013  
Prot. 92038 del 8-10-2013

Al sig. Sindaco  
Comune di Ancona  
Largo XXIV Maggio 1  
60123 Ancona

**OGGETTO: Variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente – OSSERVAZIONI**

Vista la delibera del Commissario Prefettizio n. 18 del 07 febbraio 2013 di adozione della variante in oggetto, ed esaminati gli elaborati ed allegati tecnici, al fine di consentire nelle strutture sportive di cui all'art. 28.3 " *Zone a verde di quartiere ( Verde Attrezzati e Attrezzature Sportive)*", una maggiore flessibilità nell'utilizzo degli impianti sportivi di interesse pubblico e nell'ottica di estendere l'accoglienza alle strutture sportive, si chiede di prevedere all'interno dell'art. 28.3 " *Zone a verde di quartiere ( Verde Attrezzati e Attrezzature Sportive)*" la possibilità di realizzazione di FORESTERIE, modificando la norma nel seguente modo :

omissis...

Art. 28 Zone per Servizi di Quartiere

omissis...

3 " *Zone a verde di quartiere ( Verde Attrezzati e Attrezzature Sportive)*"

omissis...

**Prescrizione Specifica:**

***Nelle attrezzature sportive pubbliche o private, coperte o scoperte è consentita, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di Foresterie***

omissis...

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti si porgono distinti saluti

Il Dirigente Settore  
Dott. Cro. Del Pesce

**OSSERVAZIONI PERVENUTE  
SUCCESSIVAMENTE ALLA  
REDAZIONE DELLA PROPOSTA DI  
DELIBERAZIONE**

110

→ PUG  
Avv. 126

44

**COLLEGIO COSTRUTTORI EDILI  
DELLA PROVINCIA DI ANCONA**



Confartigianato  
Imprese ANCONA



Confederazione Nazionale  
Artigianato  
e della Piccola  
e Media Impresa  
Associazione Provinciale  
di Ancona



CONFINDUSTRIA ANCONA

14 OTT 2013  
N. 54874

Al Sindaco  
del Comune di Ancona  
Avv. Valeria Mancinelli

Al Vice Sindaco  
Assessore all'Urbanistica  
Pierpaolo Sediari

Proc. 416

Ancona 14 ottobre 2013

**Oggetto: osservazioni relative alla "Variante alle destinazioni d'uso al PRG vigente"**

Le scriventi associazioni Confartigianato, CNA, Confindustria e ANCE della Provincia di Ancona sottolineano nuovamente lo stato di grave crisi che sta attraversando la nostra città nel suo complesso e che pertanto, qualunque modifica, anche alle destinazioni d'uso fatte al PRG vigente, dovrebbe essere tesa a semplificare gli adempimenti, a ridurre i costi ed a facilitare l'uso degli spazi/locali in maniera tale da renderli fruibili con minori adempimenti e oneri possibili.

Infatti la gravità della situazione richiede un'attenzione particolare delle Amministrazioni per agevolare l'utilizzo dei locali/spazi affinché questi possano essere utilizzati dai cittadini, dagli aspiranti e dagli stessi imprenditori quando intendono diversificare le proprie attività per corrispondere alle esigenze degli utenti e del mercato oppure per abbattere i costi "evitabili" superflui che spesso sono causa della chiusura delle attività economiche.

In questo contesto è indispensabile che ci sia la massima flessibilità nell'utilizzo dei magazzini sia come deposito di attrezzature e merci ma anche come sede legale/amministrativa senza che ciò comporti il cambio di destinazione d'uso.

*[Handwritten signatures]*

In particolare quindi le scriventi ribadiscono, rispetto alla variante alle destinazioni d'uso al PRG:

- che l'eliminazione dell'uso magazzino comporterà un forte aumento degli oneri di urbanizzazione, per cui si chiede di mantenere la destinazione urbanistica;
- che il codice U1/4-misto residenziale terziario preveda la possibilità di unire residenziale al terziario e/o all'artigianato di servizio; ciò dovrebbe specificarsi con la richiesta che l'Uso residenziale sia preminente senza esprimere percentuali troppo restrittive (il preminente potrebbe essere anche un 51%-49% dipende dalla situazione specifica).
- che sia consentito nel locale U4/11 (artigianato di servizio) anche l'uso U4/4 (pubblici esercizi) senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti per svolgere contemporaneamente entrambe le attività. L'attività di pubblico esercizio non potrà occupare in questo caso più del 30% del SUL.

Infine condividiamo le annotazioni già presentate da Confartigianato, CNA e Collegio Costruttori che Vi ritrasmettiamo il allegato

Certi che le osservazioni sopra esposte verranno attentamente valutate e accolte, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti cogliamo l'occasione per porgere cordiali saluti.

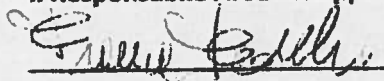
**CONFARTIGIANATO Imprese della provincia di Ancona**

Il Segretario comunale

  
\_\_\_\_\_ (Marco Pierpaoli)

**CONFINDUSTRIA ANCONA**

Il Responsabile Area Sviluppo del Territorio

  
\_\_\_\_\_ (Franca Fedeli)

**CNA della provincia di Ancona**

Il Segretario comunale

  
\_\_\_\_\_ (Lucia Trenta )

**ANCE ANCONA**

Il Direttore

  
\_\_\_\_\_ (Alessia Del Mastro )

COLLEGIO COSTRUTTORI EDILI  
DELLA PROVINCIA DI ANCONA



  
**Confartigianato**  
Imprese ANCONA



Confederazione Nazionale  
Artigianato  
e Piccola  
Media Impresa  
Associazione Provinciale  
di Ancona



CONFINDUSTRIA ANCONA

Preg.mo Sig. Assessore all'Urbanistica

Preg.mo Sig. Presidente della 2ª Comm. Consiliare

Preg.mo Sig. Direttore dell'Area Territorio e  
Ambiente

del Comune di ANCONA

*Oggetto: annotazione relative alla "Variante alle destinazioni d'uso al PRC vigente"*

Le Associazioni di categoria CNA, Confartigianato, Confindustria e Collegio dei Costruttori da un primo esame della variante agli usi predisposta dal Comune di Ancona non riscontrano la volontà di rivitalizzare una parte del sistema economico stressato negli ultimi anni dalla crisi in atto ed in particolare "variazioni" così rilevanti come annunciato dalle varie amministrazioni comunali che si sono succedute.

Spesso si è letto sulla stampa di questa ormai famosa variante agli usi che avrebbe dovuto riorganizzare e rivedere un sistema di pianificazione basato appunto sulla definizione capillare ed esasperata degli usi ammessi, che risulta ormai superato dalla storia e dalle più innovative teorie che dovrebbero regolamentare lo sviluppo del territorio.

Data l'obsolescenza del Piano Regolatore vigente, la possibilità di modificare la destinazione d'uso di diverse tipologie di fabbricato potrebbe risultare in questo momento, una risposta ad alcune situazioni di stasi altrimenti insuperabili che si protraggono da anni e che a volte bloccano eventuali iniziative imprenditoriali o di lavoro in mezzo a questa condizioni di crisi

generale. Questo scopo, però, non ci sembra soddisfatto da tale variante che si limita ad accorpate alcuni usi (da 48 a 41) e a ridurre l'anacronistica divisione fra attività pubbliche e private.

Risulta viceversa certamente apprezzabile la volontà di consentire usi plurimi evitando così onerosi frazionamenti.

Entrando nel merito la variante agli usi può essere considerata anche peggiorativa rispetto alla normativa attuale in quanto ad esempio per gli usi "U4-12 Attrezzature di interesse comune civili e religiose" e "U4\17 Attrezzature per lo sport" viene eliminata la possibilità di realizzare strutture private se esse non siano preventivamente convenzionate; ad esempio con questa norma una casa per anziani privata non è più possibile realizzarla senza aver prima dimostrato di possedere una convenzione con la Regione, oppure non si potrebbe realizzare un centro sportivo privato se non si dimostra di avere una convenzione con il Comune. Questo fattore dell'obbligo di convenzione introduce un elemento di incertezza che può smorzare sul nascere la germinazione di attività in questi ambiti. A nostro parere gli usi "U4-12 Attrezzature di interesse comune civili e religiose" e "U4\17 Attrezzature per lo sport" dovrebbero far riferimento ad attività classificabili in tre tipologie: pubbliche, convenzionate, private.

Altre osservazioni puntuali riguardano:

- 1) U1/4 Misto residenziale terziario: la possibilità di unire residenziale e terziaria dovrebbe specificarsi con la richiesta che l'Uso residenziale sia preminente senza esprimere percentuali troppo restrittive (il preminente potrebbe essere anche un 51% - 49% dipende dalla situazione specifica).
- 2) U4/1 Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. Esercizi di vicinato: viene consentita la possibilità ad attività commerciali di dettaglio - (ove consentito anche l'uso U4/11 - di svolgere anche attività di artigianato di servizio per la lavorazione di prodotti strettamente attinenti all'attività commerciale. Si chiede di innalzare la percentuale massima di SUI, destinabile all'attività artigianale dal 10% indicato al 30% (questo perché lo spazio necessario a tale scopo potrebbe variare a seconda del tipo di prodotti trattati).
- 3) U4/7 Uffici e studi professionali: viene consentita la possibilità di realizzare nell'ambito delle unità immobiliari destinate ad uffici e studi professionali una percentuale max del 25% della Su a destinazione U1/1 Abitazione. Si chiede di lasciare l'obbligo dell'uso prevalente ma levare il limite percentuale max (per non risultare troppo vincolante).
- 4) U4/10 Magazzini: non riusciamo a capire la necessità di comprendere questo uso all'interno dell'uso U3-3 Porto.

La definizione di "magazzino" è la seguente: Il termine magazzino (dall'arabo: مخزن, *makhzîn*, plur *makhazîn*, che significa "deposito", dalla radice araba <kh-z-n>, "difendere, preservare") viene solitamente utilizzato con il significato di edificio in grado di accogliere materiali. Per magazzino si intende quella struttura logistica in grado di ricevere le merci, custodirle, conservarle e renderle disponibili per lo smaltimento e la consegna di cui si possono specificare vari tipi. Eliminare tale definizione e considerare i vari depositi a servizio delle singole attività come parte dell'attività stessa (quindi commerciale, terziaria ecc.) ci sembra un po' vincolante, o meglio penalizzante nel caso in cui tale edificio sia

staccato dall'attività stessa e debba essere utilizzato per uno scopo diverso o meglio a servizio di un'attività diversa perché servirebbe un cambio di destinazione d'uso.

Chiediamo pertanto di ripristinare tale uso.

C'è poi la conferma dell'uso "U4\2-ter Commercio al dettaglio di prodotti finiti di grandi dimensioni" che è un'invenzione unica nella pianificazione urbanistica italiana.

Non pensiamo che ci dovrebbe essere un superamento degli usi con la sola indicazione degli usi non ammessi nelle macro aree individuate dalla zonizzazione urbanistica.

**COLLEGIO COSTRUTTORI – ANCE Ancona**

Il Coordinatore

Alessio Del Mastro (Alessio Del Mastro)

**CNA della provincia di Ancona**

Il Responsabile settore Edilizia/Impianti

Giuseppe Maddaloni (Giuseppe Maddaloni)

**CONFARTIGIANATO Imprese della provincia di Ancona**

Il Responsabile settore Edilizia/Impianti

Paolo Picchio (Paolo Picchio)

**CONFINDUSTRIA ANCONA**

Il Responsabile Area Sviluppo del Territorio

Franca Fedeli (Franca Fedeli)



11.2

→ P. Urban.  
+ A. Urban.



45

prot. n. 2543/B4

Ancona il 11.10.2013

|  |
|--|
| CONFERMAZIONE<br>PROTADOLLA DEL 14.10.2013 |
| 14 OTT 2013                                |
| N. 94861                                   |

Al Sindaco del  
Comune di Ancona

**OGGETTO:** Osservazioni variante alle destinazioni d'uso del PRG vigente - Ancona

Le osservazioni che seguono, sono il frutto di considerazioni che partono dalla storia e dall'evoluzione del Commercio e tengono conto delle esperienze maturate nel territorio dalle scriventi associazioni.

A premessa di quanto segue, si ritiene comunque opportuno ricordare all'Amministrazione che lo strumento in questione, messo in campo, non sia certamente risolutivo dei mali che affliggono l'economia in generale e in alcune fattispecie contribuisca ulteriormente a confondere le tecniche delle diverse imprese a scapito della qualità dell'offerta, intesa come professionalità.

Entrando nello specifico si ritiene opportuno apportare le seguenti osservazioni, comunque in parte modificate rispetto alle precedenti, inviate agli uffici competenti, in seguito a quanto emerso durante l'ultimo incontro, tenutosi presso la residenza municipale il giorno 7 Ottobre 2013:

**Uso U4/1**

Sempre partendo dal presupposto che la promiscuità di attività, con la mancata certificazione della professionalità e della qualità, è probabilmente il frutto dell'esasperazione della situazione economica, piuttosto che il miglioramento dei qualità dei servizi offerti, si osserva che all'art. 12.3 viene introdotto un pericoloso concetto di possibilità lavorativa che concede ad un commerciante al dettaglio di operare in altro settore, esulandolo dal titolo abilitativo previsto da norme specifiche dello stesso, le quali tornano ad essere rispettate solo nel caso di frazionamento dei locali. In aggiunta, con il fissaggio di una percentuale nella concessione di ampliamento di settore, si riscontra l'assenza di lungimiranza e di cognizione dei propri strumenti;



### Uso U4/1 e U4/11

La Variante amplia e articola le possibilità previste per i tipi di uso in modo disomogeneo, e squilibrato verso alcuni settori.

Si può osservare che tali articoli della variante, così come sono formulati, creano evidentemente situazioni di difficile controllo - peraltro problematico da operare già in questo momento - e favorisce fenomeni di concorrenza sleale, equiparando, pur nei limiti di superficie previsti, categorie diverse che operano in regimi normativi, fiscali e contrattuali diversi; le differenze sopra citate possono essere sintetizzate nei passaggi che seguono:

- 1. Contratti Collettivi Nazionali** che favoriscono i fruitori degli usi U4/11: costo più elevato dello stipendio base del CCNL Commercio/Turismo rispetto all'equiparabile inquadramento artigiano, con conseguente contribuzione più elevata in base percentuale e in aggiunta ad una **maggiorazione dello 0,77%** della prevista aliquota aggiuntiva; maggior numero di permessi retribuiti per il contratto commerciale che identifica un ulteriore aggravio di costi per questo tipo di inquadramenti (**+40%** circa di ore in più, retribuite o retribuibili); **14 mensilità a fronte delle 13** previste dall'inquadramento artigiano; **diversa durata dell'apprendistato, che prevede 5 anni per lavoro artigiano e 3 per quello l'inquadramento commercio.**
- 2. Normativa Fiscale di settore:** gli squilibri a favore di un settore (artigiano) rispetto al concorrente (commercio), possono riassumersi con l'evidenziazione dell'**incidenza del maggior costo del personale**, la quale ha un riflesso peggiorativo nell'applicazione dello studio di settore determinando quindi un possibile risultato di non congruità dovuto proprio alla maggior incidenza dei costi generali di un'attività commerciale.
- 3. IMU:** il calcolo di questa imposta, aggrava ulteriormente il computo delle differenze dei due tipi di attività, data l'enorme differenza di importi che nascono in seno ad una o all'altra categoria. Quella commerciale ne esce - come sempre - sconfitta; infatti nell'ipotesi empirica di calcolo su un metro quadro di superficie per le due tipologie di categoria, si parte da una tariffa base l'una (C3) un quinto dell'altra (C1). Dallo sviluppo del calcolo su parametri omogenei, nonostante la differenza dei coefficienti moltiplicatori, il risultato finale porta comunque l'imposta al metro doppia per un locale C1 rispetto ad un locale C3.

### Uso U4/1 E U4/4

La promiscuità tra questi due usi (negozi e pubblico esercizio), rende poco funzionale sotto l'aspetto amministrativo alcune dinamiche che possono intercorrere tra i due tipi di attività. Posta l'applicazione dei regolamenti nazionali e locali, si ricorda che i pubblici esercizi, sono soggetti al Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (cfr. art. 36 Tuips e 152 Reg. Tuips) ed a tutti i relativi poteri di controllo in capo alle Forze dell'Ordine, come la possibilità di accesso ai locali o la chiusura degli stessi, sempre al fine di tutelare la sicurezza e l'incolumità dei cittadini. Nell'occasione di chiusura del pubblico esercizio, disposta dalle autorità per i motivi sopra indicati, risulterebbe difficile poter operare nella restante parte dell'esercizio, data l'impossibilità di accesso ai locali, disposta per norma all'entrata del locale stesso.



### Uso U4/10

Nel vigente PRG, l'uso magazzino U4/10 sembra di tipo prevalentemente doganale ("Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce e strutture per funzioni doganali"). È tuttavia ammesso nelle zone di cui all'art. 48, art. 52, art. 54, art. 55, art. 56, art. 57, art. 58, art. 63, art. 67, APC6, APC11 AP12, APC12bis, APC13, APC14, APC14bis, APC23 generando una incongruenza formale. La Variante, formalizza tale aspetto, limitandolo alla sola zona portuale.

Formalmente viene confermata la situazione esistente: catastalmente il magazzino era e rimane un magazzino, urbanisticamente ricade nella destinazione d'uso della zona (commerciale, artigianale, ecc...) che già prevede l'uso magazzino implicitamente nell'uso generale. Per esempio:

**U4/1 - COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA FINO A 250 MQ - ESERCIZIO DI VICINATO.**

**U4/3 - COMMERCIO ALL'INGROSSO**

**U4/11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

La disquisizione che nasce nell'affrontare l'argomento in questione, è relativa al conseguente aumento che deriva dall'eliminazione della categoria magazzino pura. Legando infatti il manufatto alla licenza, in sede di pagamento delle imposte o tasse (locali o meno), come IMU, TARES e simili, i locali che precedentemente pagavano un'aliquota specifica (non elevata) si ritroverebbero a pagare la stessa aliquota imputata alla superficie di vendita dell'esercizio. Pur comprendendo che tale impostazione risulterebbe salutare per le casse comunali, tale indicazione non mantiene lo stesso regime salutare nei confronti delle imprese, le quali si vedrebbero aumentare ulteriormente le accise locali, a discapito della redditività.

### Uso U4/2 ter

Nel vigente PRG, l'uso U4/2 ter prevede un elenco di attività che non comprende l'edilizia.

Aggiungere tale attività sembra una effrazione che renderebbe disomogeneo l'elenco creando una forzatura alla norma vigente con possibili situazioni di incertezza, senza peraltro addurre argomentazioni che la giustifichino.

Al fine di rendere comunque chiaro, quanto l'Amministrazione si pone come obiettivo della variante, si chiede di specificare che le superfici base su cui calcolare le eventuali percentuali da deputare ad attività complementari ed attinenti tra loro, siano esse artigiane o commerciali, siano le superfici di vendita. La nuova NTA dovrà quindi riportare le diciture "superficie di vendita" e non Superficie Utile o addirittura Superficie Utile Lorda.

L'occasione ci è gradita per porgere distinti saluti.




Il Direttore  
Dott.ssa Ilva Sartini

Il Direttore  
Prof. Massimiliano Polacco

**comune.ancona@emarche.it**

---

**Da:** confcommercioancona@legalmail.it  
**Inviato:** 14/10/2013 11:43:54 **Priorità:** Indefinita  
**A:** comune.ancona@emarche.it  
**CC:**  
**Oggetto:** Osservazioni variante alle destinazioni d'uso del PRG vigente - Ancona

**Allegati:** daticert.xml  postacert.eml  smime.p7s 

**Testo:**

---

---

46  
i. VI. 2

→ Prof. Urban. Gen. U  
At. Urbanistica

All'Avv. Valeria Marchelli  
Sindaco di Ancona  
Piazza XXIV Maggio, 1  
60123 Ancona

|                  |
|------------------|
| COMUNE DI ANCONA |
| 15 OTT 2013      |
| N. 45308         |



Ancona, 14 ottobre 2013

Oggetto: Urbanistica – Usi regolati – Richiesta di inserimento dell'uso U4/12 (Ludoteca) nella ZT/21 "Produttiva di nuovo impianto"

La sottoscritta proprietà "Arando srl", con sede in Via 1 Maggio 25, Ancona, è proprietaria dell'edificio commerciale-direzionale in Via 1 Maggio 25, distinto al NCEU al foglio 117, partita 886, sub, 32, 33, 34.

Le attuali destinazioni urbanistiche dell'immobile sono U4/1, U4/4, U4/8. Si richiede l'inserimento della destinazione d'uso U4/12 (Ludoteca) ritenuto compatibile e coerente con le caratteristiche dell'edificio e della zona.

per la Arando srl

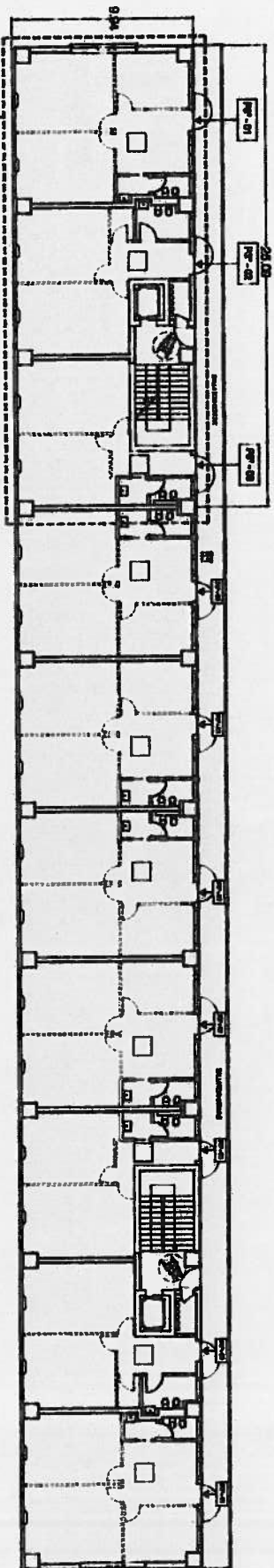
**ARANDO srl**

*Arando*



ARANCIO srl

*Arancio*



richiesta di variante per finismento dell'uso U4/12 nelle unità immobiliari esistenti ed  
contatto fabbricati al F. 117, part. 088, sub. 82 83 84

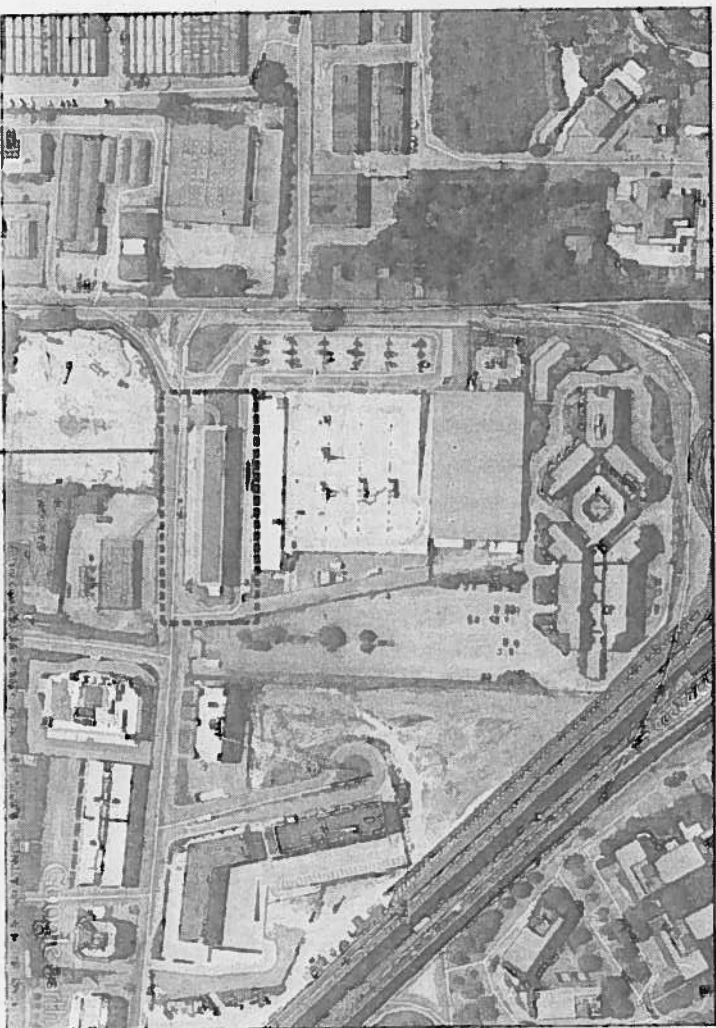
## COMUNE DI ANCONA

Richiesta di inserimento dell'uso U4/12 - Ludoteca nella ZT/21  
'Produttiva di nuovo impianto'

Proprietà:  
Arancio srl  
via Primo Maggio 25, 60131 Ancona  
cf p iva 02435860420

Edificio commerciale e direzionale  
via Primo Maggio 25, 60131 Ancona  
Planimetria piano terzo scala 1:250

Ottobre 2013



Edificio commerciale e direzionale in via Primo Maggio 25, 60131 Ancona

V.L.2

47


**CONFCOMMERCIO**

IMPRESE PER L'ITALIA

PROVINCIA DI ANCONA

 Unione Sindacati del Commercio, Turismo, Intermediazione, Servizi, PMI,  
 Attività Professionali e del Lavoro Autonomo della Provincia di Ancona

60121 ANCONA - P.zza della Repubblica, 1 - Tel. 071 22911 - Fax 071 205996

 e-mail [ancona@confcommercio.an.it](mailto:ancona@confcommercio.an.it) - [www.confcommercio.an.it](http://www.confcommercio.an.it)  
 c/c postale 334607 - Cod.Fisc. 80005010428

DIREZIONE

14.10.2013

Ufficio

Data

Prot. 2569/AZ MP/ac

Oggetto: Osservazioni variante alle destinazioni d'uso del PRG vigente - Ancona

 → Piccoli Urban.  
 + Ass. Urban.

 Al Sindaco del  
 Comune di Ancona

|             |
|-------------|
| 15 OTT 2013 |
| N. 95376    |

Le osservazioni che seguono, sono il frutto di considerazioni che partono dalla storia e dall'evoluzione del Commercio e tengono conto delle esperienze maturate nel territorio dalle scriventi associazioni.

A premessa di quanto segue, si ritiene comunque opportuno ricordare all'Amministrazione che lo strumento in questione, messo in campo, non sia certamente risolutivo dei mali che affliggono l'economia in generale e in alcune fattispecie contribuisca ulteriormente a confondere le tecniche delle diverse imprese a scapito della qualità dell'offerta, intesa come professionalità.

Entrando nello specifico si ritiene opportuno apportare le seguenti osservazioni, comunque in parte modificate rispetto alle precedenti, inviate agli uffici competenti, in seguito a quanto emerso durante l'ultimo incontro, tenutosi presso la residenza municipale il giorno 7 Ottobre 2013:

#### Uso U4/1

Sempre partendo dal presupposto che la promiscuità di attività, con la mancata certificazione della professionalità e della qualità, è probabilmente il frutto dell'esasperazione della situazione economica, piuttosto che il miglioramento della qualità dei servizi offerti, si osserva che all'art. 12.3 viene introdotto un pericoloso concetto di possibilità lavorativa che concede ad un commerciante al dettaglio di operare in altro settore, esulandolo dal titolo abilitativo previsto da norme specifiche dello stesso, le quali tornano ad essere rispettate solo nel caso di frazionamento dei locali. In aggiunta, con il fissaggio di una percentuale nella concessione di ampliamento di settore, si riscontra l'assenza di lungimiranza e di cognizione dei propri strumenti;

#### Sede Centrale

60121 Ancona - Piazza della Repubblica, 1 Tel. 071 22911

#### Delegazioni ed uffici periferici:

60035 JESI - Via Pasquinelli 2 - Tel. 071 2291342

60027 OSIMO - Via Marco Polo, 174/f - Tel. 071 2291320

60044 FABRIANO - Via G di Vittorio, 3/a - Tel. 071 2291358

60019 SENIGALLIA - V.le Leopardi, 129 - Tel. 071 2291331

60015 FALCONARA - Via Flaminia, 508 - Tel. 071 2291374

60033 CHIARAVALLE - Corso Matteotti, 91 - Tel. 071 2291390

60026 NUMANA - Via Flaminia, 6 - Tel. 071 2291360

60022 CASTELFIDARDO - Via XVIII Settembre, 19 - Tel. 071 2291380

### Uso U4/1 e U4/11

La Variante amplia e articola le possibilità previste per i tipi di uso in modo disomogeneo, e squilibrato verso alcuni settori.

Si può osservare che tali articoli della variante, così come sono formulati, creano evidentemente situazioni di difficile controllo - peraltro problematico da operare già in questo momento - e favorisce fenomeni di concorrenza sleale, equiparando, pur nei limiti di superficie previsti, categorie diverse che operano in regimi normativi, fiscali e contrattuali diversi; le differenze sopra citate possono essere sintetizzate nei passaggi che seguono:

- 1. Contratti Collettivi Nazionali** che favoriscono i fruitori degli usi U4/11: costo più elevato dello stipendio base del CCNL Commercio/Turismo rispetto all'equiparabile inquadramento artigiano, con conseguente contribuzione più elevata in base percentuale e in aggiunta ad una **maggiorazione dello 0,77%** della prevista aliquota aggluntiva; maggior numero di permessi retribuiti per il contratto commerciale che identifica un ulteriore aggravio di costi per questo tipo di inquadramenti (**+40%** circa di ore in più, retribuite o retribuibili); **14 mensilità a fronte delle 13** previste dall'inquadramento artigiano; **diversa durata dell'apprendistato, che prevede 5 anni per lavoro artigiano e 3 per quello l'inquadramento commercio.**
- 2. Normativa Fiscale di settore:** gli squilibri a favore di un settore (artigiano) rispetto al concorrente (commercio), possono riassumersi con l'evidenziazione dell'**incidenza del maggior costo del personale**, la quale ha un riflesso peggiorativo nell'applicazione dello studio di settore determinando quindi un possibile risultato di non congruità dovuto proprio alla maggior incidenza dei costi generali di un'attività commerciale.
- 3. IMU:** il calcolo di questa imposta, aggrava ulteriormente il computo delle differenze dei due tipi di attività, data l'enorme differenza di importi che nascono in seno ad una o all'altra categoria. Quella commerciale ne esce -come sempre - sconfitta; infatti nell'ipotesi empirica di calcolo su un metro quadro di superficie per le due tipologie di categoria, si parte da una tariffa base l'una (C3) un quinto dell'altra (C1). Dallo sviluppo del calcolo su parametri omogenei, nonostante la differenza dei coefficienti moltiplicatori, il risultato finale porta comunque l'imposta al metro doppia per un locale C1 rispetto ad un locale C3.

### Uso U4/1 E U4/4

La promiscuità tra questi due usi (negoziò e pubblico esercizio), rende poco funzionale sotto l'aspetto amministrativo alcune dinamiche che possono intercorrere tra i due tipi di attività. Posta l'applicazione dei regolamenti nazionali e locali, si ricorda che i pubblici esercizi, sono soggetti al Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (cfr. art. 86 Tulps e 152 Reg. Tulps) ed a tutti i relativi poteri di controllo in capo alle Forze dell'Ordine, come la possibilità di accesso ai locali o la chiusura degli stessi, sempre al fine di tutelare la sicurezza e l'incolumità dei cittadini. Nell'occasione di chiusura del pubblico esercizio, disposta dalle autorità per i motivi sopra indicati, risulterebbe difficile poter operare nella restante parte dell'esercizio, data l'impossibilità di accesso ai locali, disposta per norma all'entrata del locale stesso.



## **Uso U4/10**

Nel vigente PRG, l'uso magazzino U4/10 sembra di tipo prevalentemente doganale ("Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce e strutture per funzioni doganali"). È tuttavia ammesso nelle zone di cui all'art. 48, art. 52, art. 54, art. 55, art. 56, art. 57, art. 58, art. 63, art. 67, APC6, APC11 AP12, APC12bis, APC13, APC14, APC14bis, APC23 generando una incongruenza formale. La Variante, formalizza tale aspetto, limitandolo alla sola zona portuale.

Formalmente viene confermata la situazione esistente: catastalmente il magazzino era e rimane un magazzino, urbanisticamente ricade nella destinazione d'uso della zona (commerciale, artigianale, ecc...) che già prevede l'uso magazzino implicitamente nell'uso generale. Per esempio:

**U4/1 - COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA FINO A 250 MQ - ESERCIZIO DI VICINATO.**

**U4/3 - COMMERCIO ALL'INGROSSO**

**U4/11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

La disquisizione che nasce nell'affrontare l'argomento in questione, è relativa al conseguente aumento che deriva dall'eliminazione della categoria magazzino pura. Legando infatti il manufatto alla licenza, in sede di pagamento delle imposte o tasse (locali o meno), come IMU, TARES e simili, i locali che precedentemente pagavano un'aliquota specifica (non elevata) si ritroverebbero a pagare la stessa aliquota imputata alla superficie di vendita dell'esercizio. Pur comprendendo che tale impostazione risulterebbe salutare per le casse comunali, tale indicazione non mantiene lo stesso regime salutare nei confronti delle imprese, le quali si vedrebbero aumentare ulteriormente le accise locali, a discapito della redditività.

## **Uso U4/2 ter**

Nel vigente PRG, l'uso U4/2 ter prevede un elenco di attività che non comprende l'edilizia.

Aggiungere tale attività sembra una effrazione che renderebbe disomogeneo l'elenco creando una forzatura alla norma vigente con possibili situazioni di incertezza, senza peraltro addurre argomentazioni che la giustifichino.

Al fine di rendere comunque chiaro, quanto l'Amministrazione si pone come obiettivo della variante, si chiede di specificare che le superfici base su cui calcolare le eventuali percentuali da deputare ad attività complementari ed attinenti tra loro, siano esse artigiane o commerciali, siano le superfici di vendita. La nuova NTA dovrà quindi riportare le diciture "superficie di vendita" e non Superficie Utile o addirittura Superficie Utile Lorda.




L'occasione ci è gradita per porgere distinti saluti.

**IL Direttore**  
(Prof. Massimiliano Polacco)

**comune.ancona@emarche.it**

---

**Da:** confcommercioancona@legalmail.it  
**Inviato:** 14/10/2013 15:40:35 **Priorità:** Indefinita  
**A:** comune.ancona@emarche.it  
**CC:**  
**Oggetto:** Osservazioni variante alle destinazioni d'uso del PRG vigente - Ancona

**Allegati:** daticert.xml  postacert.eml  smime.p7s 

**Testo:** All'attenzione del Sindaco di Ancona, Avv. Valeria Mancinelli. Come da intese con l'Amministrazione e con il Sig. Carlo Rossi, si inviano le osservazioni alla variante agli usi del PRG- Ancona. Segreteria di Direzione Imprese Confcommercio per l'Italia Provincia di Ancona Piazza della Repubblica 1 60121 Ancona Tel. 071 2291551

v.2



P.U.G.  
+ An. Urboscu



48

### CENTRO COMMERCIALE ANCONA SUD s.p.a.

Registro Imprese di Ancona n. 00858830425 - Capitale Sociale € 3.615.500,00 i.v.

Prot. 142/13

Ancona, 18 OTT 2013

Oggetto:

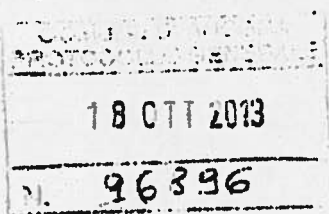
Osservazione alla variante parziale  
alle destinazioni d'uso del PRG vigente  
Adottata con deliberazione del Commissario  
Prefettizio n. 18 del 07/02/2013  
Presentazione fuori termine

Al Sindaco  
Valeria Mancinelli

Al Vice Sindaco  
Pierpaolo Sediari

Al Presidente della  
Commissione Urbanistica  
Matteo Vichi

Comune di Ancona  
Piazza XXIV Maggio  
ANCONA



Il sottoscritto Luigi Lanari, domiciliato per la carica in Ancona, Via Albertini 36, in qualità di presidente del Centro Commerciale Ancona Sud S.p.A., con sede in Ancona, Via Albertini 36, avendo preso visione delle tavole di progetto, nonché delle N.T.A. allegate alla variante stessa, osserva quanto segue:

#### PREMESSO

- che la Società sopra menzionata è proprietaria di alcuni lotti di terreno al PIP, giusta convenzione con il Comune di Ancona del 8/08/1991, lotti destinati alla realizzazione del Centro Commerciale all'Ingrosso di Ancona;
- che tale Centro Commerciale denominato "Gross Ancona" è già realizzato ed operativo per gran parte delle aree edificabili;
- che attualmente sono presenti circa 90 aziende commerciali che garantiscono posti di lavoro per oltre 500 persone;
- che, considerato il grave momento di crisi economica, per facilitare la prosecuzione dell'attività per le numerose ditte già presenti e di conseguenza il mantenimento di numerosi posti di lavoro per i dipendenti attualmente occupati, nonché il proseguimento dell'edificazione del Centro Commerciale è necessario ampliare la clientela a cui rivolgersi;
- che il D.Lgs. 6 agosto 2012 n. 147 che ha per oggetto "Disposizioni integrative e correttive del D.Lgs. 26 marzo 2010 n. 59 recante attuazione direttiva 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno" prevede l'uso promiscuo nello stesso locale di vendita all'ingrosso e al dettaglio;

Comune di Ancona

2/0  
1

**CHIEDE**

- che le vigenti e confermate destinazioni urbanistiche dell'area di proprietà, vengano ampliate comprendendo anche la categoria U4/1 – Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. – esercizi di vicinato;
- che, qualora venga accolta tale osservazione, venga conseguentemente riformulata la convenzione originaria tuttora in vigore;
- che venga quindi accolta la presente osservazione con le motivazioni riassunte nella premessa, pur nella consapevolezza del ritardo nella sua presentazione, ma nello spirito di collaborazione che da sempre contraddistingue i rapporti tra la ns. Società e l'Amministrazione Comunale.

Con osservanza.

**IL PRESIDENTE**  
**(Luigi Lanari)**

