

Art. 41 - ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi".

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco con isolati regolari e blocchi edilizi chiusi con forte presenza di funzioni direzionali pubbliche e private e funzioni commerciali.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/11*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8 = complessivamente max 50% Su.

U1/1 = min. 50% Su.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione di cui sopra non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro)

Z.S.I

1) Zone terziarie e direzionali esistenti

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7B. Per la normativa e zonizzazione edilizia relativa agli interventi negli isolati, spazi pubblici ed aree della presente Z.T., compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano), si rimanda alle previsioni e prescrizioni di detti strumenti particolareggiati.

c) Parametri urbanistici ed edilizi

La definizione dei parametri edilizi di cui alla presente normativa, per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano) è integrata dalle N.T.A. di detti strumenti particolareggiati.

In caso di demolizione e ricostruzione, salvo il rispetto di specifiche previsioni planovolumetriche per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, valgono le seguenti prescrizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$
- altezza massima $H =$ pari all'esistente

In caso di nuova edificazione la stessa sarà disciplinata dagli specifici parametri ed elaborati planovolumetrici dei relativi piani particolareggiati.

d) Prescrizioni specifiche

- 1 Eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con

Art. 41 - ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi".

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco con isolati regolari e blocchi edilizi chiusi con forte presenza di funzioni direzionali pubbliche e private e funzioni commerciali.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/11*, U4/12, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8 = complessivamente max 50% Su.

U1/1 = min. 50% Su.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione di cui sopra non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro)

Z.S.I

1) Zone terziarie e direzionali esistenti

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7B. Per la normativa e zonizzazione edilizia relativa agli interventi negli isolati, spazi pubblici ed aree della presente Z.T., compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano), si rimanda alle previsioni e prescrizioni di detti strumenti particolareggiati.

c) Parametri urbanistici ed edilizi

La definizione dei parametri edilizi di cui alla presente normativa, per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano) è integrata dalle N.T.A. di detti strumenti particolareggiati.

In caso di demolizione e ricostruzione, salvo il rispetto di specifiche previsioni planovolumetriche per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, valgono le seguenti prescrizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$
- altezza massima $H =$ pari all'esistente

In caso di nuova edificazione la stessa sarà disciplinata dagli specifici parametri ed elaborati planovolumetrici dei relativi piani particolareggiati.

d) Prescrizioni specifiche

- 1 Eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio

- pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
- 2 Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;
- 3 Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
- 4 Ricostruzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o del mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.
- 5 Gli edifici in cui sono comprese le sale cinematografiche Goldoni e Metropolitan possono essere ristrutturati secondo le Categorie di intervento indicate nella Tavola di progetto 7B, localizzando in esse nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che vengano ricavate nell'edificio ristrutturato nuove sale per spettacolo (anche organizzate in multisala) con almeno 700 posti per ciascun intervento.
- L'Amministrazione Comunale assicurerà la non contestualità degli interventi, garantendo la continuità della presenza delle sale cinematografiche nella ZT3. In tali interventi non si applica la disposizione relativa agli Usi regolati.
- 6 Gli usi degli edifici prospicienti i corsi Stanira e Garibaldi sono quelli previsti e regolati nel presente articolo, indipendentemente dalla appartenenza ad un'altra Z.T.O..
- 7 Il recupero degli edifici prospicienti la piazza del tribunale è consentita purché venga rispettata la previsione formulata dalla Provincia di Ancona della realizzazione del parcheggio sotterraneo a servizio del tribunale stesso e della sovrastante piazza.
- 8 Per l'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Ancona al foglio 8, mappale 75, sub 3 - 13 - 15 (Ditta Mendolesi Sport di Andrea e Sante Mendolesi S.a.s.) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 (Sportello Unico) è consentito un aumento della superficie utile netta interna pari a mq. 48 in conformità a quanto stabilito dall'art. 80 commi 10 e 11 del REC

Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'attuazione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.

Il potenziamento del collegamento tra l'Area Progetto APC6 (ex mattatoio) e i parcheggi terminali del centro cittadino, potrà essere realizzato solo dopo la presentazione e la valutazione positiva di uno studio di fattibilità relativo anche alla verifica della viabilità e della circolazione nelle zone interessate dai due estremi della infrastruttura di cui trattasi.

- tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
- 2 Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;
- 3 Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
- 4 Ricostruzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o del mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.
- 5 L'edificio in cui è compresa la sala cinematografica Goldoni può essere ristrutturato secondo la Categoria di intervento indicata nella Tavola di progetto 7B, localizzando in esso nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che vengano ricavate nell'edificio ristrutturato nuove sale per spettacolo (anche organizzate in multisala) con almeno 700 posti. Per tale intervento non si applica la disposizione relativa agli Usi regolati.
- 5 bis. L'edificio ex Metropolitan può essere ristrutturato secondo la categoria di intervento indicata nella Tavola di progetto 7B, con la prescrizione dell'intervento di restauro conservativo dei prospetti esterni, localizzando in esso nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che venga ricavato nell'edificio ristrutturato uno spazio culturale ubicato al piano terra, 1° e 2° piano con una capienza di circa 300 posti: tale spazio potrà essere ricavato anche all'interno degli spazi destinati agli altri usi consentiti o collegato ad essi.
- L'intervento dovrà essere attuato attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, la cui convenzione dovrà prevedere, oltre alle modalità di utilizzo dello spazio culturale, un cronoprogramma che stabilisca i tempi di attuazione dell'intervento, l'incremento di valore determinato dall'Agenzia del Territorio a seguito della riduzione della superficie destinata a spazio culturale da 700 a 300 posti, nonché il rimborso allo stesso Comune, delle somme già versate all'Agenzia del Territorio per le due precedenti richieste di perizie di stima dell'incremento di valore e di quella che verrà effettuata in relazione alla presente variante a seguito della riduzione da 700 a 300 posti della sala di pubblico spettacolo. L'omissione di tali pagamenti preclude la possibilità di rilasciare qualsiasi permesso a costruire. Per tale intervento non si applica la disposizione relativa agli usi regolati.

- 6 Gli usi degli edifici prospicienti i corsi Stanira e Garibaldi sono quelli

Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero: Per l'area relativa alla " Falesia " vedi successivo Art. 84.4

7

previsti e regolati nel presente articolo, indipendentemente dalla appartenenza ad un'altra Z.T.O..

Il recupero degli edifici prospicienti la piazza del tribunale è consentita purché venga rispettata la previsione formulata dalla Provincia di Ancona della realizzazione del parcheggio sotterraneo a servizio del tribunale stesso e della sovrastante piazza.

8

Per l'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Ancona al foglio 8, mappale 75, sub 3 - 13 - 15 (Ditta Mendolesi Sport di Andrea e Sante Mendolesi S.a.s.) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 (Sportello Unico) è consentito un aumento della superficie utile netta interna pari a mq. 48 in conformità a quanto stabilito dall'art.80 commi 10 e 11 del REC

Nelle aree comprese nei Piani Particolareggiati (o Piani urbanistici attuativi ad essi assimilati) vigenti al momento dell'attuazione del PRG, vale quanto specificato al precedente art.3 delle presenti norme.

Il potenziamento del collegamento tra l'Area Progetto APC6 (ex mattatoio) e i parcheggi terminali del centro cittadino, potrà essere realizzato solo dopo la presentazione e la valutazione positiva di uno studio di fattibilità relativo anche alla verifica della viabilità e della circolazione nelle zone interessate dai due estremi della infrastruttura di cui trattasi.

Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero: Per l'area relativa alla " Falesia " vedi successivo Art. 84.4

