

ORIGINALE

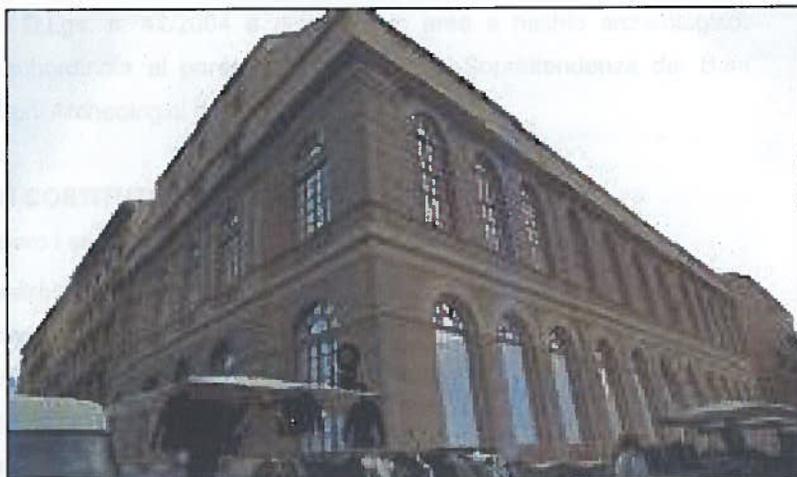


COMUNE DI ANCONA

Area Urbanistica

Settore Pianificazione Attuativa

Piano di Recupero di iniziativa pubblica dell'edificio "Ex cinema METROPOLITAN" in variante al PRG.



TAV.: **04**

ELABORATO:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Assessore: Pierpaolo SEDIARI
 Direttore di Area: Ing. Sauro MOGLIE
 Dirigente del Settore: Arch. Giacomo CIRCELLI
 Tecnici Incaricati:
 Arch. Giacomo Circelli (Prog. e Resp.Proc.)
 Ing. Marco Pastore (Prog.)
 Geom. Roberto Barbotti (Collab.)
 Geom. Marco Sturari (Collab.)

Il sindaco
 Avv. Valeria MANCINELLI

SCALA:

DATA:
Gennaio 2014

Adozione:
Del. Cons. n. del

Approv. definitiva:
Del. Cons. n. del

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si applicano all'area del territorio comunale coincidente con il sedime dell'edificio denominato ex Cinema Metropolitan. Tale area è individuata con il numero 39 della Tavola 7B – Zone di recupero del PRG approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 10.03.1997 che con il presente Piano viene riconfermata e dichiarata “zona di recupero” ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978.

Art. 2 - SPECIFICITA' DELLE PREVISIONI

Le presenti norme tecniche di attuazione si intendono in variante allo strumento urbanistico generale e pertanto prevalgono sulle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico generale.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, valgono le disposizioni dello strumento urbanistico generale, del regolamento edilizio comunale e della legislazione vigente.

Poiché l'edificio è vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ricadente in area a rischio archeologico, l'attuazione delle previsioni di Piano è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza dei Beni Architettonici e della Soprintendenza dei Beni Archeologici delle Marche.

Art. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Fanno parte integrante del Piano di Recupero i seguenti elaborati:

Elab. 01	Relazione tecnica illustrativa
Elab. 02	Book – Elaborati grafici
Elab. 03	Variante alle NTA del PRG
Elab. 04	Norme Tecniche di Attuazione
Elab. 05	Schema di convenzione
Elab. 06	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Art. 4 - MODALITA' D'ATTUAZIONE E VALIDITA' DELLE PREVISIONI

Il Piano si attua mediante richiesta di permesso di costruire esteso a tutto l'edificio.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere favorevole degli altri Enti preposti ad esprimersi sull'intervento ai sensi della legislazione vigente.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al N.O. della Soprintendenza dei Beni Architettonici e della Soprintendenza dei Beni Archeologici delle Marche.

Le previsioni del Piano sono valide per un periodo di **anni 10 (dieci)** dalla data di approvazione del Piano di Recupero.

Art. 5 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'ammontare delle quote del contributo di cui all'art. 16 comma 2 (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) e comma 3 (costo di costruzione) del DPR n. 380/2001, verranno determinate all'atto del rilascio del permesso di costruire per l'attuazione dell'intervento.

Agli importi dovuti saranno detratti quelli già corrisposti per le concessioni edilizie rilasciate.

Il pagamento del contributo avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio del permesso di costruire.

Eventuali versamenti rateizzati dovranno essere garantiti da apposite fidejussioni bancarie.

Art. 6 - PARCHEGGI DI USO PUBBLICO P1

Dovrà essere soddisfatta la dotazione completa di parcheggi di uso pubblico P1 nelle quantità definite in base agli usi delle NTA del PRG e alle normative in materia di commercio vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire. Tali quantità dovranno essere rappresentate e verificate in base agli usi riportati nel progetto da allegare alla richiesta di permesso di costruire per l'attuazione dell'intervento. Dal fabbisogno di parcheggi P1 corrispondente alla situazione di progetto verrà sottratta la dotazione presunta dello stato originario dell'immobile (cinema-teatro) quantificata in mq 1.632. La quantità di standard eccedente potrà essere monetizzata ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PRG.

Art. 7 - PARCHEGGI PRIVATI P3

Dovrà essere soddisfatta la dotazione completa di parcheggi privati P3 nelle quantità definite in base agli usi delle NTA del PRG. Tali quantità dovranno essere rappresentate e verificate in base agli usi riportati nel progetto da allegare alla richiesta di permesso di costruire per l'attuazione del Piano di Recupero. Dovrà comunque essere garantita la quantità minima di 1 posto-auto ad alloggio prevista dalla legislazione vigente.

Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste nella ZT3 di cui all'art. 41 delle NTA del PRG, senza limiti di quantità o localizzazione, ad eccezione delle seguenti prescrizioni:

- Uso commerciale U4/2 che non potrà superare complessivamente i 2.500 mq di superficie di vendita;
- Uso Attrezzature Culturali U4/20 per una superficie di almeno mq 500 con possibilità di localizzazione ai piani T – 1° - 2°, con l'ingresso su c.so Mazzini come indicato negli elaborati grafici del Piano, che dovrà garantire una capienza di almeno 300 posti ubicati al piano terra in uno spazio unico ed in posizione centrale rispetto alla facciata di c.so Mazzini; tale spazio potrà essere ricavato anche all'interno degli spazi destinati agli altri usi consentiti e/o collegato ad essi ferma restando la localizzazione.

Art. 9 - ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sono da considerare prescrittivi i seguenti elementi:

1. la Superficie Utile Lorda (SUL) dello stato originario pari a mq 4.081 o in alternativa il Volume (V) dello stato originario pari a mc 22.650;
2. Altezza massima (H max) pari a ml 21,40 dello stato originario. Ai sensi della categoria CPI5 di cui all'art. 34 delle NTA del PRG, l'altezza massima può essere elevata fino all'altezza media degli edifici limitrofi, o parte degli stessi, compresi in un raggio di ml 100, misurato dal centro dell'edificio ex Metropolitan e previo N.O. della Soprintendenza dei BB.AA. delle Marche;
3. le seguenti caratteristiche del locale culturale: Uso Attrezzature Culturali U4/20 per una superficie di almeno mq 500 con possibilità di localizzazione ai piani T – 1° - 2°, con l'ingresso su c.so Mazzini come indicato negli elaborati grafici del Piano, che dovrà garantire una capienza di almeno 300 posti ubicati al piano terra in uno spazio unico ed in posizione centrale rispetto alla facciata di c.so Mazzini; tale spazio potrà essere ricavato anche all'interno degli spazi destinati agli altri usi consentiti e/o collegato ad essi ferma restando la localizzazione;
4. la tutela e valorizzazione dei reperti archeologici rinvenuti garantendone la visibilità nel rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica delle Marche;
5. il restauro conservativo dei prospetti come definito dal successivo articolo;
6. Non deve essere reperita la superficie permeabile e la superficie da destinare a verde di cui agli artt. 6 e 21 delle NTA del PRG vigente.

Art. 10 - CARATTERISTICHE DI EDIFICAZIONE E COMPOSIZIONE DEI PROSPETTI

L'intervento prevede l'applicazione della categoria di intervento CPI5 – Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime di cui all'art. 34 delle NTA del PRG, con le prescrizioni di cui al precedente articolo.

L'intervento dovrà prevedere il restauro conservativo delle facciate esterne previo N.O. della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche.

Art. 11 - DISPOSIZIONI GENERALI

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione dell'edificio quali, la definizione degli elementi particolari, le prescrizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni e degli impianti, le prescrizioni di sicurezza dei parcheggi interrati, si farà esplicito riferimento alle NTA del PRG vigente e al regolamento edilizio comunale nonché alla legislazione vigente al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire.

In caso di discordanza tra gli elaborati grafici e le presenti norme prevalgono le previsioni di queste ultime.

Per eventuali aspetti non specificatamente indicati nelle presenti norme o discordanti verrà fatto riferimento alle NTA di PRG e alle normative vigenti in materia edilizia-urbanistica.

La sottoscrizione della convenzione dovrà avvenire entro **mesi 5 (cinque)** a decorrere dalla data di approvazione del Piano di Recupero. Scaduto tale termine e dunque, non manifestata da parte del privato la

Norme Tecniche di Attuazione

volontà di attuare quanto previsto nel Piano di Recupero, l'A.C. potrà intervenire esercitando i poteri sostitutivi di cui all'art. 28 della Legge n. 457/1978.