

**COMUNE DI ANCONA**

**P.R.G.**

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.  
PER IL CAMBIO DI CATEGORIA D'INTERVENTO  
DELL'EDIFICIO SITO IN VIA BARTOLINI n° 4**

---

**ELABORATO C**

**- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -**

**settembre 2015**

---

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**Gruppo di progettazione:**

**Progettista**

Ing. Sauro Moglie

**Collaboratori**

Ing. Carlo Amedeo Paladini

Geom. Andrea Giacchini

Geom. Maurizio Azzoguidi

Dis. Mauro Serini

<b>ADOZIONE</b>	<b>APPROVAZIONE</b>
<b>Del. Cons. n° 46 del 07/05/2015</b>	
Assessore all' Urbanistica Pierpaolo Sediari	Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica Arch. Claudio Centanni

### N.T.A. del P.R.G. vigente

#### Art. 51 - ZT13 "Panoramica di Pietralacroce"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, con edifici isolati integrati da una presenza rilevante di verde privato, connesso all'ambiente naturale circostante.

##### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

##### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7c; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

##### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$ .
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,70$  mq/mq.
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

##### d) Prescrizioni specifiche:

- 1) Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti artt.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.
- 2) Aree di completamento confinanti APL34.  
I fabbricati dovranno essere realizzati con forme ed andamento adeguati alle caratteristiche geotecniche del terreno.  
In sede di realizzazione inoltre si dovrà tenere conto della connessione con viabilità esistente e dei parcheggi da realizzare secondo gli standard.  
In sede attuativa sono ammissibili modeste variazioni della localizzazione delle superfici al fine di consentire il migliore adattamento dell'insediamento all'orografia del sito ed alle condizioni geologiche, ferme restando le quantità edificabili.
- 3) Per l'area compresa all'interno del P.P.E. del Passetto la consistenza edilizia può essere incrementata fino ad un max di 1000 mq. di SUL. La distribuzione, l'impiego e le categorie d'intervento associate all'intervento previsto, saranno stabilite dal P.P.E. Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G., per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi.

### N.T.A. del P.R.G. in variante

#### Art. 51 - ZT13 "Panoramica di Pietralacroce"

Zona a Tessuto Omogeneo con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, con edifici isolati integrati da una presenza rilevante di verde privato, connesso all'ambiente naturale circostante.

##### a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

##### b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7c; si applica inoltre la modalità di intervento ambientale AM3.

##### c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$ .
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,70$  mq/mq.
- Altezza massima  $H = 10,50$  ml.

##### d) Prescrizioni specifiche:

- 1) Potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui ai precedenti artt.13 e 21, subordinando ogni concessione e/o autorizzazione alla presentazione ed alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza, curando in particolare la sistemazione delle recinzioni, con modelli e materiali conformi alla tradizione locale.
- 2) Aree di completamento confinanti APL34.  
I fabbricati dovranno essere realizzati con forme ed andamento adeguati alle caratteristiche geotecniche del terreno.  
In sede di realizzazione inoltre si dovrà tenere conto della connessione con viabilità esistente e dei parcheggi da realizzare secondo gli standard.  
In sede attuativa sono ammissibili modeste variazioni della localizzazione delle superfici al fine di consentire il migliore adattamento dell'insediamento all'orografia del sito ed alle condizioni geologiche, ferme restando le quantità edificabili.
- 3) Per l'area compresa all'interno del P.P.E. del Passetto la consistenza edilizia può essere incrementata fino ad un max di 1000 mq. di SUL. La distribuzione, l'impiego e le categorie d'intervento associate all'intervento previsto, saranno stabilite dal P.P.E. Eventuali varianti del P.P.E. conformi al P.R.G. e al Piano del Parco, non costituiscono variante al P.R.G., per esse valgono le norme e le procedure previste per i Piani attuativi.
- 4) Per l'edificio ubicato in via Bartolini n° 4, contraddistinto a Catasto Urbano al foglio 61 mappale 160, si applicano le seguenti prescrizioni:
  1. Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, etc...) per la

Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero:  
Per le "Zone Marginali all'Edificato di Tutela Assoluta" vedi il successivo Art. 84.12.4  
Per l'area relativa alla " Falesia" vedi successivo Art. 84.4.

Omissis...

parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008.

2. Eseguire studi mirati, nonché opportune verifiche di stabilità del versante tenendo presente che l'area stessa a Nord ed Est confina con Via Cagli, ed a Ovest con Via Bartolini, e che sbancamenti non ben progettati potrebbero provocare danni e cedimenti dei corpi stradali confinanti.
3. Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda che come detto varia sensibilmente nell'arco di un anno e potrebbe affiorare in superficie.
4. Realizzare sbancamenti non maggiori a 2 m. e per gli stessi progettare opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose, evitando tassativamente riporti nelle aree circostanti.
5. Progettare gli interventi di costruzione e di sbancamento dei terreni per gli interrati tenendo conto della presenza di costruzioni limitrofe evitando abbassamenti di falda con conseguenti decompressioni dei terreni argillosi intercettati e quindi possibili danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.
6. In sede di progettazione dovrà essere valutata la "Invarianza Idraulica" come previsto dall'art.10 della L.R. n.22/2011.

Prescrizioni Specifiche operanti all'interno del Parco del Conero:  
Per le "Zone Marginali all'Edificato di Tutela Assoluta" vedi il successivo Art. 84.12.4  
Per l'area relativa alla " Falesia" vedi successivo Art. 84.4.

Omissis...