

COMUNE DI ANCONA

P.R.G.

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
PER IL CAMBO DI DESTINAZIONE D'USO E VALORIZZAZIONE DEL
COMPLESSO OSPEDALIERO EX "LANCISI"**

ALLEGATO 1

COPIA OSSERVAZIONE

data

Adozione	Adozione definitiva	Approvazione

Assessore all'Urbanistica
Pierpaolo Sediari

Dirigente Pianificazione Urbanistica
Arch. Claudio Centanni



COMUNE DI ANCONA

Direzione Sportello Unico Integrato (S.U.I.)
Edilizia Privata, Produttiva e Commercio
p.le XXIV Maggio, n. 1 - 60123 ANCONA tel. 071/222.2603
edilizia.comune.ancona@emarche.it

Ancona lì 13 GEN 2015

Comune di Ancona
Largo XXIV Maggio 1
60123 Ancona

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PRG PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO OSPEDALIERO EX LANCISI - ADOZIONE - OSSERVAZIONE

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 107 del 16 Settembre 2014 di adozione della variante in oggetto, esaminati gli elaborati ed allegati tecnici si propone la seguente osservazione i cui contenuti riguardano:

1. ~~l'aggiornamento delle norme tecniche di attuazione della variante con le sopraggiunte disposizioni legislative in materia di Compatibilità Idraulica;~~
2. l'integrazione della norma con le prescrizioni contenute sul parere di esclusione da VAS rilasciato dalla Provincia di Ancona che, per un mero errore di trascrizione, non sono state riportate nel testo normativo adottato;
3. l'integrazione della norma relativa alla residenza a canone agevolato finalizzata ad una più chiara applicazione;
4. l'integrazione, tra gli usi consentiti, degli usi U4/8 Complessi Direzionali e Terziari e U4/9 Sedi Istituzionali - Amministrative al fine di rendere più ampio il mix funzionale dell'area.

Tutto ciò premesso si propone la seguente osservazione, modificando la norma nel seguente modo:

TESTO NTA VARIANTE ADOTTATO

ART. 71 – Aree Progetto prevalentemente costruite (APC)
Omissis...

APC 40 Complesso ospedaliero ex “ Lancisi “

Trattasi del recupero del complesso Ospedaliero “ Lancisi “ sito in via Baccarani, dismesso a seguito del trasferimento della struttura ospedaliera.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Indice territoriale max = Volume esistente/St

In ogni caso non potrà essere superato il limite di densità fondiaria di 6mc/mq così come previsto dall'art. 7 del DM 1444/68

Altezza massima:

Date le caratteristiche morfologiche dell'area e tenuto conto dell'adiacente

complesso storico della Lunetta S. Stefano le altezze dell'edificio non dovranno superare, a valle, i 18 mt. ed a monte, i 7 mt. dalla quota di Via Circonvallazione.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/7, U4/12, U4/13, U4/16, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Usi regolati: l'uso U1/1 dovrà prevedere una quota minima di residenza a canone agevolato pari ad almeno mq. 1250 della SUL di progetto

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo - Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78

Prescrizioni specifiche:

1. I rapporti tra il soggetto attuatore dell'intervento edilizio e la Pubblica Amministrazione saranno regolamentati da apposita convenzione da approvare contestualmente al Piano di Recupero. Tale convenzione disciplinerà i tempi e le modalità d'intervento e stabilirà la quota e le condizioni della parte destinata a canone agevolato e le relative condizioni.
2. La superficie permeabile e la superficie a verde, di cui agli artt. 6 e 21 delle presenti norme, non dovranno essere inferiori a quelle esistenti.
3. Gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 dovranno essere reperiti all'interno dell'area progetto. La cessione al Comune delle aree ed immobili destinate a standard saranno definiti in sede di Piano di Recupero sulla base del mix funzionale progettato.
4. ~~Dovrà essere realizzato, a carico del soggetto attuatore, un percorso pedonale~~ di uso pubblico tra Via Baccarani e Via Circonvallazione. Il percorso pedonale è da intendersi quota parte degli standard a verde pubblico.

GEOLOGIA:

5. In fase di attuazione, andranno predisposti studi geognostici, geomeccanici e geofisici per la definizione della risposta sismica locale.
6. Gli esiti delle verifiche sopra prescritte, stabiliranno l'eventuale adozione di correttivi alle modalità di attuazione del Piano in variante. Sono comunque fatte salve le disposizioni dell'art. 86 - INTERVENTI SUL TERRITORIO - delle Norme Tecniche del PRG.
7. Nelle fasi di progettazione, si dovrà prevedere la realizzazione di una campagna d'indagine ad hoc finalizzata alla verifica, puntuale e dettagliata, del modello geologico del sottosuolo fin'ora ipotizzato. Tale attività dovrà comprendere l'esecuzione di sondaggi geognostici e prove geotecniche - geofisiche per la finalità sopra indicata e, contemporaneamente, per una maggiore definizione delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni interessati dall'intervento in progetto.
8. Nelle fasi attuative, si dovrà necessariamente tenere conto della normativa sismica (D.M. 10.01.2008), in cui viene definita con nuovi criteri l'amplificazione sismica. Per questo motivo si dovranno prevedere l'esecuzione di dettagliate indagini geologiche, geotecniche e sismiche per giungere ad una corretta valutazione della risposta sismica locale.
9. Nelle fasi di approfondimento progettuale, dovranno essere condotte, puntuali e dettagliate, indagini geologiche, geotecniche e sismiche come stabilito dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.01.2008).

COMPATIBILITÀ IDRAULICA

10. E' obbligatoria la realizzazione di serbatoi di compensazione di raccolta acque

meteoriche per ogni lotto, di capacità minima pari a 3,5 mc. per ogni 100 mq. di superficie impermeabilizzata così come rotatorie, strade e parcheggi (anche se drenanti) di ciascun ambito, compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse;

11. il progetto di tale minimo volume d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente Gestore della rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
12. dovrà essere previsto, per quanto possibile, che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

TESTO NTA - OSSERVAZIONE

ART. 71 – Aree Progetto prevalentemente costruite (APC)
Omissis...

APC 40 Complesso ospedaliero ex “ Lancisi “

~~Trattasi del recupero del complesso Ospedaliero “ Lancisi “ sito in via Baccarani, dismesso a seguito del trasferimento della struttura ospedaliera.~~

Parametri urbanistici ed edilizi:

Indice territoriale max = Volume esistente/St

In ogni caso non potrà essere superato il limite di densità fondiaria di 6mc/mq così come previsto dall'art. 7 del DM 1444/68

Altezza massima:

Date le caratteristiche morfologiche dell'area e tenuto conto dell'adiacente complesso storico della Lunetta S. Stefano le altezze dell'edificio non dovranno superare, a valle, i 18 mt. ed a monte, i 7 mt. dalla quota di via Circonvallazione.

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/7, U4/8, U4/9, U4/12, U4/13, U4/16, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1

Usi regolati: Nel caso di utilizzo dell'uso U1/1 si dovrà prevedere una quota di residenza a canone agevolato pari ad almeno il 20 % della SUL destinata a tale uso.

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo – Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78

Prescrizioni specifiche:

1. I rapporti tra il soggetto attuatore dell'intervento edilizio e la Pubblica Amministrazione saranno regolamentati da apposita convenzione da approvare contestualmente al Piano di Recupero. Tale convenzione disciplinerà i tempi e le modalità d'intervento e stabilirà la quota e le condizioni della parte destinata a canone agevolato e le relative condizioni.
2. La superficie permeabile e la superficie a verde, di cui agli artt. 6 e 21 delle presenti norme, non dovranno essere inferiori a quelle esistenti.

3. Gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 dovranno essere reperiti all'interno dell'area progetto. La cessione al Comune delle aree ed immobili destinate a standard saranno definiti in sede di Piano di Recupero sulla base del mix funzionale progettato.
4. Dovrà essere realizzato, a carico del soggetto attuatore, un percorso pedonale di uso pubblico tra Via Baccarani e Via Circonvallazione. Il percorso pedonale è da intendersi quota parte degli standard a verde pubblico.
5. **Propedeuticamente all'attuazione dell'intervento dovrà essere verificata la eventuale bonifica del sito inquinato relativa all'ospedale dismesso.**
6. **Il Piano di Recupero dovrà prevedere norme finalizzate al miglioramento della qualità dell'aria e/o alla mitigazione di eventuali impatti sulla qualità dell'aria .**
7. **Il Piano di Recupero dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 non solo da un punto di vista "quantitativo" (minimi obbligatori), ma anche "qualitativo" (dotazioni essenziali, indispensabili per il raggiungimento della qualità urbana e per la realizzazione di interventi organici di riqualificazione dei tessuti edilizi).**

GEOLOGIA:

8. In fase di attuazione, andranno predisposti studi geognostici, geomeccanici e geofisici per la definizione della risposta sismica locale.
9. ~~Gli esiti delle verifiche sopra prescritte, stabiliranno l'eventuale adozione di correttivi alle modalità di attuazione del Piano in variante. Sono comunque fatte salve le disposizioni dell'art. 86 – INTERVENTI SUL TERRITORIO – delle Norme Tecniche del PRG.~~
10. Nelle fasi di progettazione, si dovrà prevedere la realizzazione di una campagna d'indagine ad hoc finalizzata alla verifica, puntuale e dettagliata, del modello geologico del sottosuolo fin'ora ipotizzato. Tale attività dovrà comprendere l'esecuzione di sondaggi geognostici e prove geotecniche – geofisiche per la finalità sopra indicata e, contemporaneamente, per una maggiore definizione delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni interessati dall'intervento in progetto.
11. Nelle fasi attuative, si dovrà necessariamente tenere conto della normativa sismica (D.M. 10.01.2008), in cui viene definita con nuovi criteri l'amplificazione sismica. Per questo motivo si dovranno prevedere l'esecuzione di dettagliate indagini geologiche, geotecniche e sismiche per giungere ad una corretta valutazione della risposta sismica locale.
12. Nelle fasi di approfondimento progettuale, dovranno essere condotte, puntuali e dettagliate, indagini geologiche, geotecniche e sismiche come stabilito dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.01.2008)

COMPATIBILITÀ IDRAULICA

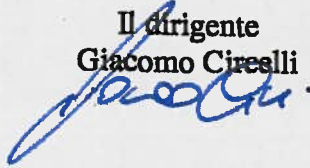
13. **In riferimento all'art. 10 della L.R. 22/2011, le trasformazioni del suolo che comportano una variazione della permeabilità superficiale, debbono ottemperare alle disposizioni di cui alla Delibera G.R. Marche n. 53 del 27/01/2014 "Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali".**
14. **Dovrà comunque essere previsto, per quanto possibile, che le superfici**

3 1

scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti si porgono distinti saluti.

Il dirigente
Giacomo Cirelli



1870-1871

1872-1873

1874

1875

1876

1877

1878

1879

1880

1881

1882

1883

1884

1885

1886

1887