



**COMUNE DI ANCONA**

Assessorato all' Urbanistica

Direzione Pianificazione Urbanistica, Edilizia  
Pubblica, Porto e Mobilità Urbana, Progetti Speciali  
Ambiente e Green Economy

## PIANO DI RECUPERO

# APC5

## PARCHEGGIO AREA

## EX GAS

## ZONA BORGO PIO

elab. **10** norme tecniche  
di attuazione

data: giugno 2017

dirigente: arch. CLAUDIO CENTANNI

progettisti: arch. DANIELE MARTELLI

collaboratori: arch. ALESSIO PIANCONE  
geom. MAURIZIO AZZOGUIDI  
geom. ANDREA GIACCHINI

responsabile del  
procedimento: MAURO SERINI

*assessore all'urbanistica*  
PIERPAOLO SEDIARI

*il sindaco*  
VALERIA MANCINELLI

## INDICE

### ART.1 OGGETTO, OBIETTIVI, TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- 1.1 Oggetto del Piano
- 1.2 Obiettivi generali
- 1.3 Obiettivi specifici: indirizzi per la progettazione.
- 1.4 Ambito Normativo di riferimento
- 1.5 Tempi di attuazione del Piano
- 1.6 Modalità di attuazione del Piano

### ART.2 ELABORATI DEL PIANO

### ART.3 STRUTTURA DEL PIANO

- 3.1 Individuazione delle Unità Minime di Intervento\_UMI
- 3.2 Individuazione delle aree per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria
- 3.3 Planivolumetrico, tipologie edilizie

### ART.4 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

- 4.1 Dimensionamento del piano
- 4.2 Usi regolati
- 4.3 Destinazioni d'uso
- 4.4 Parametri edilizi
- 4.5 Categorie d'intervento

### ART.5 SOLUZIONI TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E MATERIALI

### ART.6 INFRASTRUTTURE A RETE-IMPIANTI: RETI TECNOLOGICHE

### ART.7 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E ALLO SOSTA

### ART.8 PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

### ART.9 PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE

## **ART.1 OGGETTO, OBIETTIVI, TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **1.1 Oggetto del Piano**

Il piano disciplina le trasformazioni urbanistiche di un'area di proprietà comunale compresa tra via Mamiani, via Fornaci Comunali e Borgo Pio, in corrispondenza del parcheggio multipiano ex GAS, dove insistono funzioni a prevalente interesse pubblico.

### **1.2 Obiettivo generale**

Riqualificazione mediante interventi di trasformazione volti ad integrare e rinnovare i servizi pubblici esistenti, a realizzare una quota di edilizia residenziale, ad implementare piccole attività commerciali e pubblici esercizi,

### **1.3 Obiettivi specifici: indirizzi per la progettazione.**

L'obiettivo generale in sede di progettazione edilizia e dunque in fase di attuazione del presente piano, dovrà perseguire i seguenti obiettivi minimi:

- ottimizzazione dell'uso dei suoli,
- ottimizzazione del rapporto dei manufatti con il soleggiamento e la ventilazione naturale ottenuta tramite l'attenzione alla composizione, all'articolazione volumetrica, al taglio e disposizione degli ambienti, alle stratigrafie dell'involucro
- bonifica di elementi costruttivi inquinanti
- salubrità dell'abitare ed efficienza energetica
- aumento della sostenibilità ambientale degli spazi esterni, degli edifici e complessiva dell'intervento
- aumento della dotazione di spazi funzionali del centro servizi, rispetto a quelli dell'attuale
- realizzazione di unità abitative con particolare riferimento a specifiche categorie di persone svantaggiate
- realizzazione di una palestra conforme alla normativa vigente che comporta una superficie maggiore dell'attuale ai fini anche dell'implementazione delle attività sportive praticabili anche per le categorie svantaggiate

### **1.4 ambito normativo di riferimento**

Costituiscono riferimento normativo per il presente piano, le seguenti principali normative loro modifiche ed integrazioni:

- L. 17 agosto 1942 n.1150 legge urbanistica
- L. 6 agosto 1967 n.765 modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica
- DM 2 aprile 1968 n. 1444
- L. 28 gennaio 1977 n.10 norme sulla edificabilità dei suoli
- L. 21 agosto 1978 n. 457 norme per l'edilizia residenziale pubblica
- LR. 5 maggio 1992 n. 34 legge urbanistica della Regione Marche

- Linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica di cui alla DGR n.1813 del 21.12.2010 ai sensi della LR n.6/2007
- L'art. 5 (Sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici) della n. lr 14 del 17-06-2008 norme per l'edilizia sostenibile.
- PRG vigente di cui alla DGR 5841 del 28.12.1993 e successive modifiche ed integrazioni in variante- art.71 Aree Progetto Prevalentemente Costruite (APC)

### **1.5 Tempi di attuazione del Piano**

Il presente Piano di Recupero dell'APC 5 ha validità di 10 anni dalla data della sua approvazione

### **1.6 Modalità di attuazione del Piano.**

Il piano di recupero si attua attraverso il rilascio dei necessari titoli abilitativi riferiti almeno ad una singola Unità Minima di Intervento\_UMI di cui all'art. 3 delle presenti NTA. Il rilascio dell'agibilità degli immobili di nuova costruzione, è subordinato all'individuazione delle aree interne al parcheggio ex Gas che soddisfano la dotazione di standard previsti dal Piano.

## **ART.2 ELABORATI DEL PIANO**

elab.0 - relazione tecnica

elab.1- stralcio PRG

elab.2 – evoluzione dell'area

elab.3 – stralcio catastale

elab.4 – aerofotogrammetrico

elab.5 – stato di fatto / rilievo fotografico

elab.6 – individuazione delle Unità Minime di Intervento\_UMI

elab.7 – planivolumetrico

elab.8 – tipologie edilizie

elab.9 – reti tecnologiche

elab.10 - Norme tecniche di attuazione

elab.11 – rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii

## **ART.3 STRUTTURA DEL PIANO**

### **3.1 individuazione delle Unità Minime di Intervento\_UMI**

L'area delimitata dal perimetro del Piano di Recupero è organizzato in 3 Unità Minime d'Intervento individuate nell'elab.6.

#### **- UMI.1. - implementazione ed integrazione dei servizi esistenti – edilizia sociale**

Ambito dedicato:

- alla riqualificazione delle attrezzature del centro di servizi sociali ed educativi esistente,
- alla realizzazione di edilizia residenziale/sociale
- alla realizzazione di altre attrezzature con le destinazioni d'uso e il dimensionamento di cui all'art. 4 delle presenti NTA.

L'ambito contiene inoltre un'area da dedicare a Verde permeabile pubblico e un Parcheggio pertinenziale (P3), anche eventualmente sotterraneo, destinati al soddisfacimento degli standard di Piano.

#### **- UMI.2 - Ristrutturazione delle attrezzature sportive**

Ambito dedicato ad ospitare la struttura sportiva e relativi spazi di servizio con le destinazioni d'uso e il dimensionamento di cui all'art. 4 delle presenti NTA.

#### **- UMI.3 - Parcheggio multipiano ex Gas**

Ambito dedicato:

- alla individuazione della struttura a parcheggio esistente
- alla realizzazione di altre attrezzature, con le destinazioni d'uso e il dimensionamento di cui all'art. 4 delle presenti NTA.

### **3.2 individuazione delle aree per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria**

La tipologia delle opere previste dal PdR consente un'ulteriore qualificazione delle aree esterne scoperte e interne coperte.

#### **Aree destinate ad Opere di Urbanizzazione Primaria.**

- aree scoperte, occupate dalle sedi stradali esistenti che ospitano i sottoservizi a rete
- aree scoperte per i percorsi pedonali esistenti e di nuova formazione
- aree coperte all'interno del parcheggio multipiano esistente per il soddisfacimento degli standard a parcheggio (P1 e P2)
- aree scoperte per il verde permeabile V3

#### **Aree destinate ad Opere di Urbanizzazione Secondaria.**

- aree coperte destinate ad attività per servizi sociali
- aree coperte destinate per attività sportive

### **3.3 planivolumetrico, tipologie edilizie**

Il planivolumetrico di cui all'elab.7 e le tipologie edilizie di cui all'elab. 8 non hanno valore prescrittivo e rappresentano una possibile prefigurazione progettuale e dimensionale conforme alle norme del presente PdR. Qualsiasi variazione al planivolumetrico ed alle tipologie in sede realizzativa, non costituisce variante al presente PdR.

## ART.4 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

### 4.1 dimensionamento del PdR

La Superficie Utile Lorda\_SUL insediabile max e min all'interno delle singole UMI è così distribuita:

UMI	USI	SUL max	SUL min
-----	-----	---------	---------

UMI 1	residenza	1.500 mq	500 mq
	attrezzature sociali	1.000 mq	600 mq
	attrezzature altre (commercio, uffici, etc)	500 mq	0 mq

UMI 2	attrezzature sportive	2.000 mq	1.000 mq
-------	-----------------------	----------	----------

UMI 3	attrezzature altre (commercio, uffici, etc) (esclusa SUL parcheggio multipiano)	500 mq	0 mq
-------	--	--------	------

La superficie Utile Lorda\_SUL insediabile max e min totale all'interno dell'intero PdR è la seguente:

PdR	SUL max totale	SUL min totale
	5.500 mq	2.100 mq

### 4.2 Usi regolati

Relativamente all'uso residenziale, la quota di Edilizia Residenziale Sociale deve essere:

- minimo 500 mq
- massimo 1.500 mq.

Relativamente all'uso servizi, la quota per Attrezzature Sociali deve essere:

- minimo 600 mq
- massimo 1.000 mq.

### 4.3 destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle UMI sono fra quelle previste dall'art. 6 delle NTA del PRG vigente

U1/1, abitazioni

U1/2, abitazioni collettive

U1/4, misto residenziale terziario

U4/1, commercio al dettaglio < 250 mq

U4/4, pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento

U4/7, uffici studi professionali

U4/11, artigianato di servizio

U4/12, attrezzature d'interesse comune civili e religiose  
 U4/17, attrezzature per lo sport  
 U4/19, attrezzature socio sanitarie  
 U4/20, attrezzature culturali  
 U4/25 parcheggi attrezzati

#### 4.4 Parametri edilizi

Per le definizioni dei parametri edilizi sono state considerate le voci così come descritte all'art.9 delle NTA del PRG Vigente.

##### **Altezza massima**

L'altezza massima prevista è di mt.20

##### **Parcheggi (P1, P2, P3)**

La dotazione del parcheggio P1 (privato di uso pubblico) e P2 (pubblico di uso pubblico) dell'intero PdR è localizzata nel parcheggio pluripiano pubblico esistente ex Gas all'interno della UMI 3. La dotazione del parcheggio P3 è localizzata all'interno della UMI 1.

##### **Verde (V1, V2, V3)**

La dotazione di verde V1 (privato di uso pubblico) non è prevista, la dotazione di verde V2 (pubblico di uso pubblico) dell'intero PdR è compensata dalla struttura sportiva della UMI 2, la dotazione di verde V3 è localizzata nell'area Verde Pubblica della UMI 1.

##### **allineamenti e fili fissi:**

Gli allineamenti e i fili fissi sono disciplinati dalla tavola di zonizzazione.

#### 4.5 Categorie di intervento

Le Categorie d'intervento ammesse sono definite all'art. 34 delle NTA del PRG

**CPI 8** - Ristrutturazione edilizia senza vincoli

**CPI 9** - Demolizione e nuova costruzione.

#### 4.6 dimensionamento degli standard

Il dimensionamento degli standard all'interno del PdR è il seguente

##### **A standard P2 e V2 (standard pubblici di uso pubblico per usi residenziali - DM 1444/68)**

SUL residenziale max	1.500mq	
VOL residenziale max	4.500mc	(1.500mq x 3m altezza)
abitanti teorici insediabili	38ab	(4.500/120 mc/ab)
standard urbanistici DM 1444/68	343mq	(9mq/ab x 38ab)

Il reperimento degli standard dei 38 abitanti teorici avviene nel seguente modo:

- Aree per l'istruzione 86 mq ( $2,25 \text{ mq/ab} \times 38 \text{ ab}$ )

**La quota è già reperita nella Zona Tessuto di appartenenza**

- Aree per Attrezzature d'interesse comune 38 mq ( $1 \text{ mq/ab} \times 38 \text{ ab}$ )

**La quota deve essere reperita nei 600 mq (attrezzature sociali)**

- Aree attrezzate per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport 171mq ( $4,5 \text{ mq/ab} \times 38 \text{ ab}$ )

**La quota deve essere reperita nei 1.000 mq (attrezzature sportive)**

- Aree per Parcheggi 48mq ( $1,25 \text{ mq/ab} \times 38 \text{ ab}$ )

**La quota deve essere reperita nel parcheggio multipiano della UMI 3**

#### **B standard P1 V1 (standard privati di uso pubblico usi non residenziali)**

La SUL massima destinata ad attrezzature altre (U4/1, U4/4, U4/7, U4/11) pari a mq 500 all'interno della UMI 1 e mq 500 nella UMI 3, per gli usi U4/1, U4/4 a maggiore carico urbanistico pari a 40mq/100mq di P1, produce:

UMI 1 SUL max pari a 500mq  $500 \text{ mq} \times 0,4 = 200 \text{ mq}$  Parcheggi P1 max

UMI 3 SUL max pari a 500mq  $500 \text{ mq} \times 0,4 = 200 \text{ mq}$  Parcheggi P1 max

**La quota di parcheggi P1 massima è pari a 400mq; la quota esatta viene definita nell'ambito del progetto edilizio e deve essere reperita nel parcheggio multipiano esistente della UMI 3.**

#### **C standard P3 V3 (standard privati di uso privato per usi residenziali e non residenziali)**

La SUL massima residenziale e non residenziale all'interno della UMI 1 prevede una quota di parcheggi Privati di uso privato.

**La quota esatta di superficie da destinare a Parcheggi P3 verrà definita nell'ambito del progetto edilizio; essa sarà localizzata all'interno della UMI 1.**

La SUL massima destinata ad attrezzature altre (U4/1, U4/4, U4/7, U4/11) pari a mq 500 all'interno della UMI 1 e mq 500 nella UMI 3, relativamente all'uso U4/4 a maggior carico urbanistico pari a 20mq/100mq, produce:

UMI 1 SUL max pari a 500mq  $500 \text{ mq} \times 0,2 = 100 \text{ mq}$  verde V3 max

UMI 3 SUL max pari a 500mq  $500 \text{ mq} \times 0,2 = 100 \text{ mq}$  verde V3 max

**La quota di verde V3 massima è pari a 200 mq; la quota esatta viene definita nell'ambito del progetto edilizio e deve essere reperita all'interno dell'area a verde prevista nella UMI 1 pari a 200mq.**



## **ART.5 SOLUZIONI TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E MATERIALI**

Le soluzioni tipologiche e planovolumetriche rappresentate negli elab. 7 e 8 insieme alle soluzioni costruttive e ai materiali riportati nel presente articolo, costituiscono indirizzo in sede di progettazione edilizia, in occasione della quale potranno essere introdotte soluzioni diverse purché compatibili con i criteri ispiratori delle soluzioni adottate dal Piano. La sostenibilità energetica deve in ogni caso essere garantita attraverso interventi realizzati impiegando materiali e soluzioni tecnico costruttive tali da garantire la classe energetica A. Gli impianti per l'approvvigionamento termico ed elettrico impiegheranno in prevalenza fonti rinnovabili (pompa di calore ad inverter, pannelli solari, e sistemi solari passivi) per quanto possibile.

### **UMI.1. - implementazione ed integrazione dei servizi esistenti - edilizia sociale.**

L'edificio che ospita le attrezzature sociali e la residenza dovrà essere realizzato con struttura portante a telaio in ca, con solai in latero cemento o legno. L'involucro verticale dovrà essere costituito da blocchi di laterizio porizzato e cappotto isolante con pannelli di polistirene o fibra di legno; le pareti del piano terra potranno essere rivestite con lastre in pietra. Gli infissi dovranno avere elevate prestazioni termoacustiche con telai in legno e vetrocamera. La copertura dovrà essere preferibilmente piana e calpestabile, un "tetto giardino" attrezzato per ospitare pannelli solari.

Gli impianti per l'apporto termoelettrico dovranno preferibilmente utilizzare fonti rinnovabili:

- per la residenza si prevede l'utilizzo di pannelli per la produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria
- per gli spazi dedicati a servizi il riscaldamento avviene con pompe di calore ad inverter e la produzione di acqua calda sanitaria sarà ottenuta con pannelli solari.

### **UMI.2. - Ristrutturazione delle attrezzature sportive**

L'edificio per l'attrezzatura sportiva dovrà essere realizzato impiegando preferibilmente elementi prefabbricati, con copertura piana, funzionale all'alloggiamento dei pannelli solari, realizzata con travi lamellari e pannelli in legno. Il rivestimento verticale dell'involucro dovrà essere realizzato con una parete ventilata, gli infissi ad elevate prestazioni termoacustiche dovranno essere in metallo e vetrocamera.

Gli impianti per l'apporto termoelettrico dovranno preferibilmente utilizzare fonti rinnovabili:

- la ventilazione meccanizzata, l'impianto elettrico, la produzione di ACS dovrà essere prevalentemente affidata a pannelli solari. L'impianto di climatizzazione dovrà essere ad aria con centrale termica a condensazione e ventilatore.

## **ART.6 INFRASTRUTTURE A RETE-IMPIANTI: RETI TECNOLOGICHE**

L'area ricade all'interno di un quartiere già dotato di urbanizzazioni. In sede di redazione del progetto edilizio, saranno inclusi gli interventi di manutenzione, ripristino ed eventuale

integrazione delle reti tecnologiche ed impianti esistenti

#### **ART.7 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E ALLO SOSTA**

La dotazione del parcheggio P1 (privato di uso pubblico) e P2 (pubblico di uso pubblico) dell'intero PdR è localizzata nel parcheggio pluripiano pubblico esistente ex Gas all'interno della UMI 3. La dotazione del parcheggio P3 è localizzata all'interno della UMI 1.

L'intervento utilizza la rete stradale esistente, parte della quale ricade all'interno del PdR. In sede di redazione del progetto edilizio, saranno inclusi gli interventi di manutenzione, ripristino ed eventuale integrazione della rete stradale di pertinenza ed i percorsi pedonali esistenti.

#### **ART.8 PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

In relazione alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e stratigrafiche dei terreni ricompresi all'interno dell'ambito oggetto del PdR sono definite le seguenti prescrizioni:

1. dovranno essere redatte specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio, etc.) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla futura sistemazione dell'area oggetto del Piano di recupero, nonché la scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni scavati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e recenti NTC del 14/01/2008;
2. vista la struttura geologica è necessario eseguire indagini geofisiche approfondite ed atte ad evidenziare possibili amplificazioni sismiche locali;
3. vista la presenza di falda idrica a -2.30 m dal p.c. che in concomitanza di piogge intense può affiorare al piano campagna interferendo con le strutture e i sottoservizi, si prescrive di non realizzare piani interrati e/o di eseguire in fase attuativa di progetto esecutivo tutti gli studi necessari in modo da poter adottare tutti gli accorgimenti tali che le problematiche dovute alla falda superficiale non interferiscano con gli interrati progettati e gli edifici esistenti, specialmente quelli in aderenza e quelli circostanti l'area;
4. esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda;
5. eseguire, prima della progettazione, studi finalizzati all'identificazione di sottoservizi tecnologici, in particolare i fossi intubati e le loro ramificazioni all'interno dell'area;
6. realizzare per gli eventuali sbancamenti (date le strutture viarie presenti e le infrastrutture interrate) opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici, specialmente durante le stagioni precipitose;
7. nel caso di interventi di modifica della falda idrica presente e/o sbancamenti, dovranno essere adottati interventi idonei a non recare problematiche statiche agli edifici in aderenza e/o vicini all'area in esame e in particolar modo l'edificio attualmente in aderenza;
8. data la presenza di terreno di riporto antropico di varia natura, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e

s.m.i., dovrà essere caratterizzato il terreno presente, così da evitare problemi di contaminazione