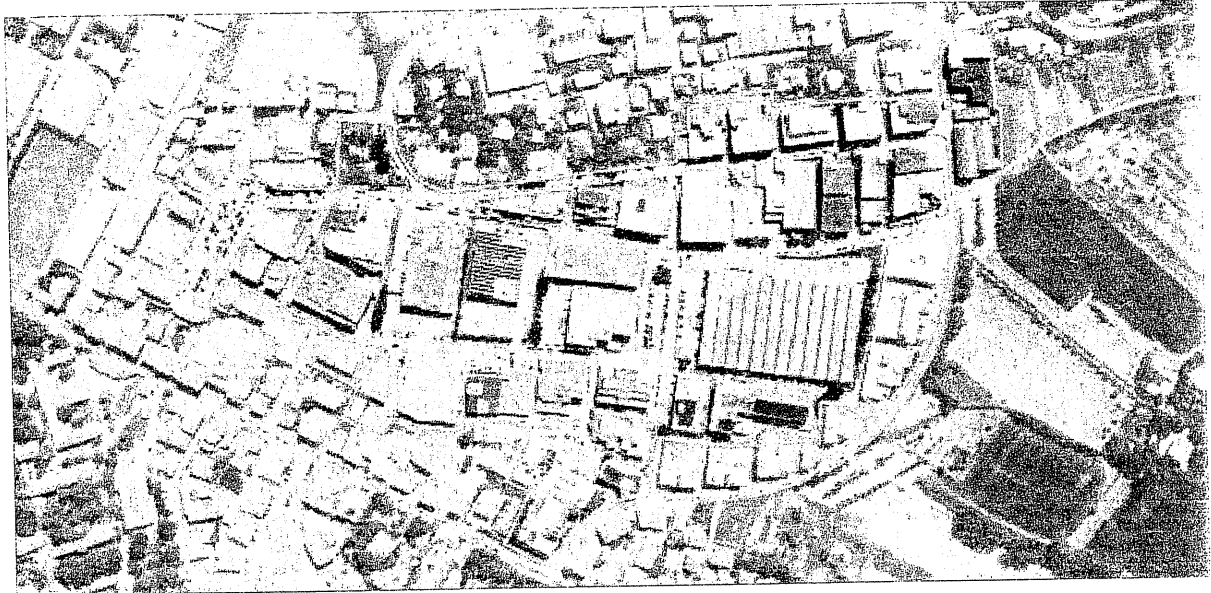


COMUNE DI ANCONA
PIANO DI RECUPERO DEL QUARTIERE PALOMBARE
(L.457/78)



TAV.
4.2

SERIE 4. ELABORATI AMMINISTRATIVI

Norme tecniche
di attuazione

Data: Marzo 2004
AGGIORNAMENTO CONTRODEDUZIONI

COMMITTENTE
CONSORZIO ZONA PALOMBARE



il presidente ing. G. Cagnoni

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

arch. Vittorio Salmoni coordinatore
prof. arch. Pippo Ciorra
ing. Paolo Beer
arch. Claudio Centanni



dott. Alberto Virgili
avv. Valeria Mancinelli
ing. Andrea Lombardi
ing. Attanasio Mogetta
arch. Giovambattista Padalino

analisi economiche
aspetti giuridico amministrativi
infrastrutture - analisi strutturale
rilievo - analisi - elaborazioni grafiche
rilievo - analisi - elaborazioni grafiche

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI ANCONA

il Sindaco Fabio Sturani
Assessore all'Urbanistica dott. Gianni Giaccaglia
Direttore area Urbanistica ed Ambiente ing. Sauro Moglie
Ufficio pianificazione attuativa arch. Marcello Gidoni

file

prot.

Adozione

Approv. def.

del CC n. del

PIANO DI RECUPERO DEL QUARTIERE PALOMBARE

**Piano di Recupero ad iniziativa privata (L.457/78)
del Quartiere Palombare di Ancona**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornamento controdeduzioni marzo 04

Indice

- Art. 1** **Oggetto del Piano di Recupero**
- Art. 2** **Elaborati del Piano di Recupero**
- Art. 3** **Contenuti del Piano di Recupero**
- Art. 4** **Definizioni, parametri urbanistici ed edilizi, standard urbanistici**
- Art. 5** **Caratteri degli interventi**
- Art. 6** **Dimensionamento del Piano**
- Art. 7** **Destinazioni d'uso**
- Art. 8** **Modalità di attuazione per gli interventi privati – categorie d'intervento – unità di intervento**
- Art. 9** **Modalità di attuazione per gli interventi pubblici e ad uso pubblico**
- Art. 10** **Aree destinate alla viabilità**
- Art. 11** **Principi di bioarchitettura**
- Art. 12** **Varianti**
- Art. 13** **Disposizioni particolari**
-
- All. A** **Intevento unitario – Scheda di raffronto**
- All. B** **Atto di assenso alla cessione**

Art. 1: Oggetto del Piano di Recupero

1.1 Il Piano ha per oggetto la disciplina unitaria ed esecutiva degli interventi di recupero e trasformazione urbanistico-edilizia della zona di Palombare, individuata dal PRG vigente come APC 14 bis (art.71 NTA PRG), finalizzata alla graduale riconversione da zona a prevalente insediamento commerciale a zona a prevalente insediamento residenziale.

1.2 Il Piano prevede e disciplina distintamente gli interventi di trasformazione e riqualificazione di aree, attrezzature ed impianti di uso pubblico (*Piano Pubblico*), e quelli di trasformazione, riqualificazione e rifunionalizzazione degli insediamenti privati esistenti (*Piano Privato*).

Per i due piani vengono individuati due livelli di intervento afferenti a:

- interventi su spazi di pertinenza/relazione
- interventi su edifici

In questo modo si individuano 4 ambiti di intervento:

- 1 interventi pubblici su spazi di pertinenza/relazione
- 2 interventi pubblici su edifici
- 3 interventi privati su spazi di pertinenza relazione
- 4 interventi privati su edifici

1.3 Gli interventi di trasformazione, riqualificazione e ampliamento di aree, attrezzature ed impianti pubblici o ad uso pubblico, sono quelli dettagliatamente indicati nelle *Tavole 2.2 Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione*, 2.8 - Individuazione spazi di pertinenza e relazione, 2.9 - Schedatura spazi di pertinenza e relazione, e nelle *Tavole Serie 3 Progetto delle opere di urbanizzazione*.

Tali previsioni sono prescrittive, nel senso che complessivamente dovranno essere realizzate con le quantità, le localizzazioni e le caratteristiche costruttive previste nei predetti elaborati di Piano, nel tempo di vigenza del Piano medesimo, con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti NTA e art. 1, 3 e 6 della Convenzione di attuazione.

1.4 Gli interventi di riqualificazione, trasformazione edilizia e ampliamento degli insediamenti privati preesistenti prevedono invece modalità di attuazione delegate alla autonoma iniziativa degli aventi titolo. Naturalmente il Piano è, a norma di legge, prescrittivo e vincolante per tutte le aree e gli immobili in esso ricompresi, e dunque anche per gli immobili di proprietà di soggetti che non sono tra i "proponenti" il Piano medesimo né tra i soggetti stipulanti la relativa convenzione di attuazione.

Gli interventi edilizi sulle proprietà private tutte, sia afferenti a soggetti proponenti che non, sono previsti dal Piano come "volontari" e regolati dal Piano medesimo solo relativamente alle "modalità" con cui possono essere realizzati.

Né è prevista alcuna opera pubblica o intervento di pubblica utilità su aree di sedime o su immobili di proprietà privata. (fatta eccezione per i passaggi pedonali contrassegnati con i numeri 6, 7, 8, 9, 10, 11, di cui all'art. 5.1 delle presenti NTA)

Ne consegue che, nei confronti dei soggetti non ricompresi tra i "proponenti" il Piano, non è previsto né v'è da attuare alcun intervento "coattivo" da parte del Comune, tantomeno alcuna procedura espropriativa.

Art. 2: Elaborati del Piano di Recupero**SERIE 1. ANALISI STATO ATTUALE**

1.1	AEROFOTOGRAMMETRICO	
1.2	PLANIMETRIA PRG e STALCIO N.T.A.	scala 1:2000
		scala 1:2000
1.3	PLANIMETRIA CATASTALE	
1.3a	elenchi catastali	
1.3b	documentazione catastale: planimetrie (copia unica)	scala 1:200
1.4	STRUTTURA DELLA PROPRIETA'	
1.4a	Elenco delle superfici	scala 1:2000
1.4b	Sottoscrizioni superfici	
1.4c	Determinazione superfici (copia unica)	
1.5	ANALISI DEI SISTEMI URBANI	
1.5a	Sistema permeabilita'	scala 1:2000
1.5b	Sistema dei suoli	scala 1:2000
1.5c	Sistema viabilita'	scala 1:4000
1.5d	Sistema degli usi	scala 1:2000
1.5e	Sistema commerciale	scala 1:2000
1.5f	Sistema degli standard	scala 1:2000
1.6	PROFILI TERRITORIALI	scala 1:1000

SERIE 2. PROGETTO

2.0	SCHEDE NORMATIVE DEI COMPARTI	
2.1	INDIVIDUAZIONE COMPARTI	
2.2	PLANIMETRIA NORMATIVA Prescrizioni dell'edificazione	scala 1:2000
2.3	PROFILI TERRITORIALI NORMATIVI	scala 1:1000
2.4	PLANOVOLUMETRICO - Indicazioni per l'edificazione	scala 1:1000
2.5	VERIFICA STANDARD URBANISTICI	scala 1:1000
2.6	OPERE STRADALI - planimetrie e sezioni	scala 1:2000
2.7	MODULI DI ARREDO URBANO	scala 1:100
2.8	INDIVIDUAZIONE SPAZI DI PERTINENZA E RELAZIONE	scala 1:25
	scala 1:2000	

- 2.9 SCHEDEATURA SPAZI DI PERTINENZA E RELAZIONE scala
- 1:100
- 2.10 PROGETTI PILOTA

SERIE 3. PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 3.0.1 RELAZIONE TECNICA
- 3.0.2 RELAZIONE FINANZIARIA
- 3.0.3 EDIFICI CONSORZIATI
- 3.0.4 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 3.1.1 RETE FOGNARIA
- 3.1.2 RIFIUTI SOLIDI

- 3.2.1 LINEA ENEL
- 3.2.2 ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 3.2.3 RETE TELEFONICA
- 3.2.4 RETE GAS
- 3.2.5 RETE IDRICA
- 3.2.6 OPERE STRADALI

SERIE 4. ELABORATI AMMINISTRATIVI

- 4.1 RELAZIONE
- 4.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 4.3 SCHEMA DI CONVENZIONE
- 4.4 RELAZIONE FINANZIARIA
- 4.5 CRONOPROGRAMMA
- 4.6 RIEPILOGO INFORMATIVO STATISTICO

Art. 3: Contenuti del Piano di Recupero

Le aree e gli edifici compresi nel Piano di Recupero sono distinti secondo la loro destinazione funzionale come segue:

A) Aree ed edifici di proprietà privata: ad attuale prevalente destinazione commerciale all'ingrosso, artigianale e servizi con sporadica presenza di residenze, da trasformare in base alle prescrizioni degli usi regolati (art.6 NTA PRG) ed alle prescrizioni per le destinazioni d'uso di Piano di Recupero (art.7 NTA).

Il Piano di Recupero individua:

- i comparti di attuazione contenenti le aree di massimo ingombro per interventi di riconversione, ampliamento e/o demolizione e ricostruzione degli edifici
- i distacchi
- gli allineamenti obbligatori
- le altezze massime
- la localizzazione prescrittiva delle destinazioni delle aree private di pertinenza e relazione

A) Aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse pubblico; a verde pubblico così specificate:

- aree per attrezzature pubbliche – civili, religiose
- aree per servizi pubblici
- aree per il verde pubblico attrezzato e naturalistico
- aree per la sosta.

B) Aree per la viabilità:

- aree per la viabilità veicolare principale e di servizio
- aree per percorsi pedonali, rampe, scale, marciapiedi viabilità ciclabile.

Art. 4 definizioni – parametri edilizi ed urbanistici, aree a standard

4.1 Superficie Utile

La superficie utile esistente (SUE) e la superficie utile massima realizzabile (SUL) in ciascun comparto ed in ciascuna unità edilizia sono quelle riportate nelle tavv. 2.0 *schede normative dei comparti* e 2.2 *Planimetria Normativa*. Esse rappresentano la quota di edificabilità espressa da ogni comparto ed hanno valore prescrittivo da rispettare in sede di progetto edilizio.

L'individuazione e la quantificazione delle medesime contenute nelle predette schede normative ha effetto ai soli fini dell'attuazione degli interventi previsti e consentiti dal presente piano.

4.2 Comparto edificatorio

Il Comparto è definito da un perimetro e da un numero di classificazione indicati nella *Tav. 2.2 Planimetria normativa – prescrizioni dell'edificazione*.

4.2.1 Subcomparto

Il subcomparto è parte del comparto edificatorio così come definito dal precedente punto 5.2, può essere composto da una o più unità minime di intervento così come definite dal successivo punto 5.2.2.

Nel caso in cui l'intervento di trasformazione abbia come unità di intervento il sub-comparto, esso parteciperà alle potenzialità edificatorie ed agli oneri gravanti sul comparto come previste dalle Schede normative di comparto (SUL - monetizzazione per aree P2 e V2) in proporzione alla percentuale rappresentata dalla sua SUE sul totale della SUE dell'intero comparto.

4.2.2 Unità edilizia – unità minima di intervento

L'unità edilizia è la unità minima di intervento di un comparto edificatorio e si configura nella scala della singola proprietà immobiliare così come individuata dalla documentazione catastale riportata nelle Tavole: *Tav.1.3 PLANIMETRIA CATASTALE*, *Tav. 1.3a elenchi catastali*, *Tav. 1.3b documentazione catastale -planimetrie (copia unica)-*, *Tav. 1.4 STRUTTURA DELLA PROPRIETA'*, *Tav. 1.4a Elenco delle*

superfici, Tav. 1.4b Sottoscrizioni superfici, Tav. 1.4c Determinazione superfici (copia unica).

4.3 Massimo ingombro planimetrico

E' la rappresentazione grafica dei limiti planimetrici entro i quali può realizzarsi la edificazione all'interno del perimetro di ciascun comparto.

4.4 Distanze ed allineamenti

Le distanze minime obbligatorie dai confini di proprietà, dal ciglio stradale e tra gli edifici, nonché gli allineamenti obbligatori, sono quelli indicati dalla *Tav. 2.2 Planimetria normativa –prescrizioni dell'edificazione*. Il rapporto tra le altezze e le distanze degli edifici dal ciglio stradale devono rispettare i limiti previsti dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003. n3274. "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"

Nell'ambito di Intervento Unitario di cui al successivo art. 8 punto 8.2.1 i comparti contigui potranno edificare in aderenza tra loro, o anche con distanza inferiore dai confini comuni rispetto a quella prevista dalla *Tav. 2.2 Planimetria normativa – prescrizioni dell'edificazione*, e precisamente con quella che sarà indicata nel progetto edilizio per cui è richiesta la permesso a costruire; potrà altresì essere derogata la distanza tra edifici frontistanti senza pareti finestrate, nella misura indicata nel progetto su cui è richiesta permesso a costruire.

Ai fini delle predette deroghe, nel caso di Intervento Unitario di cui alla ipotesi a) dell'art. 8 punto 8.2.2 l'accordo dei proprietari si intende espresso con la sottoscrizione congiunta della istanza per il rilascio della permesso a costruire; nel caso della ipotesi b) dell'art.8 punto 8.2.3 l'espresso assenso alla deroga delle distanze dai confini e tra gli edifici dovrà essere contenuto nell'atto di cessione di SUL da allegarsi alla richiesta di permesso a costruire.

sono altresì possibili deroghe alle distanze tra gli edifici appartenenti a comparti diversi oppure tra edifici compresi all'interno del piano ed edifici esterni alla APC riportate nell'ambito della Tav. 2.2 *Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione*

4.5 Altezze

Le altezze esistenti sono quelle censite e contenute nella Tav. 2.0 *Schede normative dei comparti*; le altezze massime realizzabili in ciascun comparto sono quelle definite dal massimo ingombro planoaltimetrico di cui alla Tav. 2.2 *Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione*.

E qui di seguito riportate:

- altezza 19,5m
per i comparti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 26, 27, 28, 29,
30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
- altezza 22,5m
per i comparti n. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23,
24, 25

La misurazione delle altezze dei fabbricati dovrà avvenire secondo quanto specificamente previsto dal REC e dalle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. art.9 punto 4 – Altezze di ciascun fronte dell'edificio HF – e dal Regolamento Edilizio Comunale titolo III° art. 13 punti m – Altezza delle fronti (H) e n – Altezza massima degli edifici (H max).

4.6 Verde e parcheggi privati di uso pubblico (P1 V1). Aree per urbanizzazioni primarie

Il Piano individua e quantifica le aree destinate a verde e parcheggi pubblici legati agli usi diversi dalla residenza (P1 V1), così come definiti agli art. 5, 20 e 21 delle NTA del PRG vigente, nella Tav. 2.2 Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione e nella Tav. 2.5 Verifica standard urbanistici

Per gli usi diversi da quello residenziale, le quote di P1 e V1 concorrono ad assolvere l'onere di quote di P2 e V2 legate agli usi residenziali; conseguentemente, in sede di rilascio di permesso a costruire, e dunque di individuazione delle aree destinate a P1 e V1, la quota di aree di P2 e V2 da "monetizzare" sarà ricavata per differenza, e cioè sottraendo dalla quantità di aree quella corrispondente alla estensione delle aree destinate a P1 e V1.

In tal modo le aree destinate a P1 e V1, ancorché di proprietà privata risulteranno a tutti gli effetti aree a standard urbanistici e manterranno il vincolo di destinazione anche in presenza di successivi interventi che modificheranno le destinazioni d'uso.

4.7 Verde e parcheggi pubblici di uso pubblico (P2 V2). Aree per urbanizzazioni secondarie

Il Piano individua e quantifica le aree destinate a verde e parcheggi pubblici legati alla residenza (P2 V2), così come definiti agli art. 5, 20 e 21 delle NTA del PRG vigente, nella Tav. 2.2 Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione e nella Tav. 2.5 Verifica standard urbanistici

Per la quota di aree da destinare a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici (P2 e V2) non reperita all'interno del perimetro del Piano si procederà (come previsto dall'art.71 NTA PRG) con il meccanismo della c.d. monetizzazione, e cioè con il pagamento al Comune, da parte dei soggetti attuatori degli interventi di trasformazione edilizia, di una somma di denaro equivalente, secondo i parametri di equivalenza, i tempi e le modalità fissati dalla Convenzione di attuazione del presente Piano.

Tale onere sorge per ciascun comparto solo se e quando venga richiesta permesso a costruire per interventi di ristrutturazione e/o di demolizione/ricostruzione da realizzarsi nel medesimo comparto, o ai quali quest'ultimo partecipi attraverso un Intervento Unitario.

Tale onere dovrà essere assolto in misura proporzionale alla quota effettivamente attivata della complessiva potenzialità edificatoria con destinazione residenziale di ciascun comparto (o sub comparto), come individuato e definito nelle tabelle di cui all'art. 6, comprese eventuali acquisizioni in forza dell'intervento unitario, e calcolato secondo il DM 1444/68 aggiornato ed integrato dalla LR 34/92 e di seguito così esplicitato:

Standard P2 e V2: 21mq/Ab
Volume Per Abitante: 120mc
Sul x 3 MI = Volume Virtuale
Vol / 120 Mc/Ab = N_{abitanti}

$N_{\text{ab}} \times 21 \text{ Mq/Ab} = \text{Mq Standard P2 e V2}$

Da cui sottrarre in percentuale la quota di standard già previsti all'interno del perimetro del piano; tale quota è determinata in misura di 0,06mq/mq per ogni mq di SUL sviluppato dal progetto edilizio per il quale si richiede il permesso di costruire

Gli standard così calcolati saranno ridotti nella misura del 50% ai sensi dell'art.69 delle NTA del PRG vigente.

4.8 Verde e parcheggi privati di uso privato (P3 V3). Aree pertinenziali

4.8.1 Le aree da destinarsi a verde pertinenziale (di cui all'art.21 delle NTA del PRG) sono pari al 50% della superficie fondiaria del comparto così come indicato dalle medesime norme; debbono prevedersi entro il perimetro del comparto medesimo e saranno specificamente localizzate in sede di progetto edilizio. Nel caso di Intervento Unitario, e solo per i comparti (o sub comparti) contigui, ferma restando la quantità complessiva di aree da destinare a V3 e P3 in proporzione al totale della superficie fondiaria di tutti i lotti coinvolti nell'intervento, è possibile il totale o parziale trasferimento di quote di V3 e P3 da un comparto all'altro.

Nel caso di Intervento Unitario di cui all'ipotesi b) dell'art. 8 punto 8.2.3, il o i comparti (o sub comparti) che partecipano all'Intervento con la sola cessione di SUL e quote di usi regolati, concorrono al calcolo della superficie fondiaria totale, e quindi della misura del V3 da realizzare, solo con una quota parte della loro SF e precisamente con una percentuale della stessa pari alla percentuale che rappresenta la SUL ceduta sul totale della SUL massima ammissibile per quel comparto (o sub comparti), in base alla *Tav. 2.0 Schede normative dei comparti*.

I parcheggi pertinenziali possono realizzarsi interrati, utilizzando a tal fine il sottosuolo corrispondente al limite del lotto come definito dalla *Tav. 2.2 Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione*.

Qualora l'edificazione occupi una superficie minore rispetto all'area di massimo ingombro planivolumetrico, tale superficie residua potrà essere attribuita alle aree a standard P3 e V3.

Art. 5 caratteri degli interventi**5.1** caratteri degli interventi negli spazi di pertinenza e relazione

Il piano individua nelle tavole 2.2 - Tavola normativa, prescrizioni per l'edificazione, 2.8 - Individuazione spazi di pertinenza e relazione, 2.9 - Schedatura spazi di pertinenza e relazione, gli spazi di pertinenza e di relazione afferenti al piano pubblico e al piano privato.

Relativamente al Piano pubblico vengono individuati formalmente i seguenti elementi:

- 1 viale dell'Industria e relativi banchinamenti
- 2 viale dell'Artigianato e relativi banchinnamenti
- 3 piazza compresa tra i comparti 17 e 18 19 (attuale Piazza delimitata ai lati da Via dell'Artigianato e via dell'Industria)
- 4 piazza antistante i comparti 25 e 24 (attuale Piazza Pezzotti)
- 5 piazza antistante i comparti 22 e 21 (attuale Piazza posta alla confluenza di Via dell'Artigianato e Via del Commercio)
- 6 percorso pedonale all'interno del comparto 4 situato fra via dell'Artigianato e via del Commercio
- 7 percorso pedonale all'interno del comparto 17 situato fra via dell'Artigianato e via dell'Industria
- 8 percorso pedonale all'interno del comparto 12 situato fra via dell'Artigianato e via del Commercio
- 9 percorso pedonale porticato all'interno dei comparti 18 e 19
- 10 percorso pedonale all'interno del comparto 28 situato fra via dell'industria e Via Maggini
- 11 percorso pedonale all'interno del comparto 21 situato fra via dell'Artigianato e via dell'Industria

- 12 percorso pedonale all'interno del comparto 29 (pubblico) situato fra via dell'industria e Via Barilatti
- 13 percorso pedonale tangente ai comparti 32, 33, 34 tra Via dell'Industria e Via Barilatti

Tali elementi ad eccezione di quelli contrassegnati con i numeri 6, 7, 8, 9, 10, 11, sono localizzati all'interno delle attuali proprietà pubbliche: ambito stradale e aree P2 e V2

Gli elementi contrassegnati con i numeri 6, 7, 8, 9, 10, 11 posti all'interno di proprietà private, potranno essere indifferentemente computate in tutte e tre le categorie delle aree a standard. La manutenzione di tali aree sarà oggetto di specifico convenzionamento (o atti similari) tra la proprietà e l'amministrazione comunale.

Tali percorsi si intendono vincolanti per i singoli soggetti attuatori soltanto per quanto riguarda i punti di partenza e di arrivo e non come tracciato che potrà essere modificato in sede di progetto esecutivo nel rispetto delle indicazioni desunte dalle planimetrie del Piano.

Per ognuno di questi elementi vengono fornite delle norme grafiche di tipo prestazionale contenute nelle tavole 2.8 e 2.9 del presente piano.

Specificatamente per gli elementi 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 si prevede:

- il divieto di erigere recinzioni che impediscano l'accesso dalle strade terminali
- l'utilizzo lungo i lati del percorso, all'interno dei comparti interessati di sistemi di schermatura preferibilmente di tipo vegetale
- l'utilizzo di materiali da costruzione simili o comunque coordinati a quelli utilizzati nei banchinamenti

Relativamente al Piano privato, lungo Via dell'Industria e dell'Artigianato vengono individuati le aree oggetto di specifica progettazione coordinata con quella degli elementi pubblici prospicienti.

Tali aree individuate come aree P3* e V3* sono localizzate all'interno delle aree P3 e V3.

Per ognuna di queste aree vengono fornite delle norme grafiche di tipo prestazionale contenute nelle tavole 2.8 e 2.9 del presente piano.

Specificatamente per tali aree si prescrive:

- l'utilizzo di tipologie di recinzioni perimetrali che pur garantendo la delimitazione della proprietà non pregiudichino la continuità fisica con lo spazio pubblico antistante
- l'utilizzo di materiali da costruzione simili o comunque coordinati a quelli utilizzati nei banchinamenti
- l'accessibilità pubblica fino al fronte degli edifici
- il corretto inserimento degli accessi carrabili in modo da non pregiudicare la continuità con lo spazio pubblico antistante

Qualora le aree vengano utilizzate come parcheggio (aree P3), la localizzazione dei posti macchina deve essere concentrata in modo da interferire al minimo con la possibilità di una fruizione pubblica dello spazio.

L'attuazione del piano prevede la redazione di un **"Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria"** esteso all'intera area del piano

Tale progetto propedeutico alla redazione dei singoli Progetti edilizi e quindi al rilascio dei permessi di costruire deve essere redatto a cura del consorzio

contestualmente alla stipula della convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base delle norme prestazionali contenute nelle tavole 2.8 e 2.9 del presente piano definisce:

- a per l'intera estensione del piano
 - l'assetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria

- b per gli elementi del piano pubblico, specificatamente per gli elementi n. 6, 7, 8, 10, 11 e per le aree P3* e V3* di cui all'art. 5.1 delle presenti NTA
 - geometria e quote altimetriche
 - morfologia delle recinzioni e degli spazi verdi,
 - indicazione delle tecniche costruttive, dei materiali, delle pavimentazioni

- c il progetto esecutivo della piazza compresa tra i comparti 17 e 18 (opera di urbanizzazione secondaria).

I progettisti dei singoli interventi privati hanno l'obbligo di adeguarsi alle prescrizioni contenute nel **Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria** adottando tecniche costruttive, materiali, pavimentazioni e quant'altro ivi riportato.

5.2 caratteri degli interventi negli edifici

Le prescrizioni e le indicazioni morfologiche inerenti agli interventi privati sono contenute all'interno degli elaborati grafici tavv, 2.2 - Planimetria normativa, prescrizione per l'edificazione), 2.3 -

profili territoriali normativi, 2.4 -
planivolumetrico, indicazioni per
l'edificazione

Relativamente agli interventi edilizi
afferenti sia al piano pubblico che al piano
privato, localizzati all'interno delle aree di
massimo ingombro planivolumetrico, viene
definita la seguente norma prestazionale di
carattere generale

tutti gli edifici di nuova edificazione devono
essere strutturati in tre fasce riconoscibili
morfologicamente:

- prima fascia: basamento
- seconda fascia: corpo centrale
- terza fascia: sommità

Ad ognuna delle fasce sono associate delle
funzioni prevalenti, **gli eventuali usi non residenziali
devono preferibilmente essere localizzati nella prima fascia a
partire dal piano terra di ogni edificio, senza soluzione di continuità
per gli altri piani in elevazione fino ad esaurimento della quantità
previste dal progetto edilizio.**

Nella sola spina centrale per le eventuali
residenze localizzate al piano terra, sarà
escluso l'affaccio sui banchinamenti e
viabilità principale (Via dell'Industria, Via
del Commercio), privilegiando al contrario
gli affacci nel lato interno del lotto.

Una maggiore libertà formale e nell'uso dei
materiali è consentita:

- nella prima fascia per favorire le
diverse situazioni di attacco a terra a
seconda della morfologia del terreno. A
questo proposito in alcuni fronti
particolarmente significativi indicati
nelle tavole 2.2 - Tavola normativa,
prescrizioni per l'edificazione, 2.8 -
Individuazione spazi di pertinenza e
relazione, 2.9 - Schedatura spazi di
pertinenza e relazione, viene
prescritto l'uso di porticati per

qualificare il rapporto con i fronti strada. Si individua inoltre nella massima permeabilità fisica e visiva sia in senso trasversale (da strada a strada) che in senso longitudinale (da lotto a lotto) un preciso obiettivo di qualità urbana da perseguire all'interno dei singoli progetti edilizi.

- nella fascia sommitale per consentire una maggiore individualità degli edifici

Un maggiore controllo viene esercitato nei piani centrali che devono essere trattati uniformemente per aumentare il carattere dell'identità dell'intervento. E' comunque sconsigliato l'impiego dei seguenti materiali di costruzione:

- **Manto di copertura in coppi.**
- **Infissi esterni come sportelloni e persiane in legno**

Art. 6: Dimensionamento del Piano

La tabella seguente, con i valori indicati nell'ultima colonna denominata SUL di progetto, determina la SUL massima realizzabile assegnata dal Piano ad ogni comparto, ed ulteriormente suddivisa per ogni unità minima di intervento.

Tale determinazione ha valore prescrittivo.

Naturalmente, per effetto delle NTA che consentono e regolano l'intervento unitario di cui all'art. 8.2.1, in sede di realizzazione degli interventi edilizi, ciascuna unità minima di intervento e ciascun comparto che partecipino ad un intervento unitario, oltre alla SUL come determinata dalla Tabella seguente, potranno realizzare anche l'ulteriore quota di SUL che venisse ad essi ceduta da altra unità minima di intervento o da altro comparto per effetto del predetto intervento unitario.

Tab. 1 Dimensionamento degli interventi privati (*Piano Privato*)

Comp.	Dati Catastali				Dati di Superficie						
	F.	Part	Sub.	Proprietari	Superficie unità	Superficie proprietà	SUEn1	%	Δ	SuEn1+Δ	TOT
1	49	150	1	R.C.Romandini Franco, Caporalini Romeo, Romandini Federico S.	3.160		3.160	5,000%	158	3.318	3.318
		336									
		337									
		150	2	Galeazzi Marco (1/2), Pandolfi Anna							
		150	3	Benigni Albina, Santilli Lino							
		150	4	Bontempi Mario, Ricciotti Iris							
		150	5	Cordaro Pasquale, Tanese Francesca							
		150	6	Loi Laura, Scaloni Paolo							
		150	7	Benigni Albina, Santilli Lino							
		150	8	Santilli Anna Maria, Solforosi Umberto							
		150	9	R.C.Romandini Franco, Caporalini Romeo, Romandini Federico S.							
		150	10	Santilli Anna Maria, Solforosi Umberto							
		150	11	Betongranulati spa							
		150	12	Roccheggiani Remola							
		150	13	Betongranulati spa							
		150	14	Santilli Anna Maria, Solforosi Umberto							
		150	15	Loi Laura, Scaloni Paolo							
		150	16	Benigni Albina, Santilli Lino							
		150	17	Galeazzi Marco (1/2), Pandolfi Anna							
		150	18	Bontempi Mario, Ricciotti Iris							
150	19	Roccheggiani Remola									
150	20	Cordaro Pasquale, Tanese Francesca									

2	49	149	1	Vecchietti Rio	684	684	2.220	5,000%	34	718	2.331					
		149	2	Santini Luciana, Vecchietti Daniele, Vecchietti Valeria	744	744			37	781						
		149	5	Mazzalupi e Pasquini & C anc	792	792			40	832						
		149	4	Mazzalupi e Pasquini & C anc												
3	49	231	1	Cirilli Renato	343	822	1.974	36,018%	296	1.117	2.433					
		231	2		456											
		233	-		23											
		231	4	Pitturi Fabio, Pitturi Giuseppe, Pitturi Lorella	125							811	5,000%	41	852	
		231	5	Giordani Adelmo (1/2), Giordani Vicenza (1/2)	123											
		231	6	Gasparri Elda (4/6), Orciani Roberto (1/6), Orciani Silvana (1/6)	102											
		231	7	Giordani Adelmo (3/12), Giordani Vicenza (3/12) Pitturi Fabio (1/12), Pitturi Giuseppe(4/12), Pitturi Lorella (1/12)	27											
		231	8	Carotti Romolo rcr di Romandini Franco Caporalini Remo Romandini Federico (1/2)	434											
		231	9	Carotti romolo	341											341
4	49	89		Riferimento:Dompè e Abit Coop	4.781	4.781	4.781	33,574%	1.605	6.386	6.386					
5	49	240	1	Fabio Sonnino e C. sas	847	847	2.558	34,658%	294	1.141	2.937					
		240	2	Chicciricco Anna (4/6), Piazza Carla (1/6), Piazza Massimo (1/6)	891	891										5,000%
		240	4	Rosi Carla	820	820						41	861			
		240	6													
		240	5	MAFOR												
6	49	262	1	Centauro Dorico (Marini Carlo)	1.023	2.016	2.833	35,708%	720	2.736	3.845					
		295														
		262	2		993											
		297														
262	3	Baldassarri Elena Maria, Baldassarri Franceso Maria, Leonardi Carlo (2/6), Leonardi Errico (2/6)	817	817	292	1.109										

7	49	239	1	Caserta Matteo, Leonardi Morena	2.887	2.887	5,000%	144	3.031	3.031	
		239	2								
		239	3								Agostinelli Franco & C sas
		239	4								Roberti Rosa
		239	5								Cicerone Ugo 1/2, Mongillo Anna 1/2
		239	6								Cesarini Cinzia 1/2, Sordoni Antonio 1/2
		239	7								Zaccagnini Mario, Zaccagnini Silvio
		239	8								Galliani Gino 1/2, Micheloni Gemma 1/2
		239	9								Bellabarba Gino 1/2, Sensini Laura 1/2
		239	10								Galeazzi Gina 1/2, Sgroi Paolo 1/2
		239	11								ALITO
		239	12								Galliani Gino 1/2, Micheloni Gemma 1/2
		239	13								Cicerone Ugo 1/2, Mongillo Anna 1/2
		239	14								Cesarini Cinzia 1/2, Sordoni Antonio 1/2
		239	15								Roberti Rosa
		239	16								Papa Elisabetta 1/2, Rubini Ivano 1/2
		239	17								Bellabarba Gino 1/2, Sensini Laura 1/2
		239	18								Anfuso Maria Teresa, Covatta Gerardo
		239	19								Galeazzi Gina 1/2, Sgroi Paolo 1/2
		239	20								Sensini Vandina
8	49	234	1	Galeazzi Antonella 1/3, Galeazzi Elisabetta 1/3, Galeazzi Francesca, 1/3	1.510	1.510	3.259	37,346%	564	2.074	4.476
		234	2	Beer Gemma 1/3, Beer Paolo 1/3, Beer Piergiacomo 1/3	1.167	1.167			436	1.603	
		234	3	Galeazzi Antonella, Galeazzi Elisabetta, Galeazzi Francesca, Beer Gemma, Beer Paolo, Beer Piergiacomo	582	582			217	799	
9	49	315	1	Cariverona Banca spa	564	1794	3463	35,256%	632	2.426	4.270
		315	2		538						
		315	3		692						
		315	4	Pallucchini Francesco e Paolo	447	447		5,000%	22	469	
		315	5	Galeazzi Anna Maria, Lorenzetti Luigi	409	409			20	429	
		315	7	Carignani Sergio	513	513		26	539		
		315	6	ETA PROJECT srl	300	300		35,256%	106	406	
10	49	87	1	Immobiliare Agrimm s.r.l.	40	3.422	3.422	48,843%	1.671	5.093	5.093
		201	3		434						
		87	2		11						
		201	2		86						
		201	4		1.651						
		201	5		1.200						

1	49	287	4		541	548	2.513	5,000%	27	575	2.639								
		287	18	Big Easy srl (Massimo Piazza)	3														
		287	19		4														
		287	1	Cingolani Leila 1/2, Lanari Lea 1/2															
		287	5	Sordoni Claudio															
		287	6	Maiani Maria, Marconi Gilberto															
		287	7	Poloni Antonio 1/2, Rubini Maria 1/2															
		287	8	Carnevali Severina (1/2 usufrutto), Giorgini Renato (1/2 usufrutto), Giorgini Stefano (nuda proprietà)															
		287	9	Discepoli Elisabetta 1/2, Sestilli Fiorenzo 1/2															
		287	10	Contardi Teresa															
		287	11	ESALEASING spa	1.965														
		287	12	Carnevali Severina (u) Giorgini Renato (u), Giorgini Stefano (np)	1.965														
		287	13	Contardi Teresa															
		287	14	Discepoli Elisabetta, Sestilli Fiorenzo															
		287	15	Maiani Maria, Marconi Gilberto															
		287	16	Sordoni Claudio															
		287	17	Poloni Antonio 1/2, Rubini Maria 1/2															
		287	20	Veloni Filippo															
		287	21	Veloni Filippo															
		2	49	273	2							Immobiliare Agrimm s.r.l.	1.101	2.137	3.597	37,302%	797	2.934	4.939
				274	2														
275																			
274	1			1.036															
276																			
274	3	Associazione Croce Rossa Italiana	1.460	1.460				545	2.005										
3	49	35	3	Giolitto Angelo, Bellagamba Anna Maria	932	3.637	3.637	35,879%	1.305	4.942	4.942								
		35	4																
		35	5		932														
		35	6																
		35	7	1.773															
4	49	195	1	Bellagamba Anna Maria, Giolitto Angelo	1.730	2.007	2.007	35,143%	705	2.712	2.712								
		195	2		126														
		195	3		151														

17	49	85	1	Cagnoni Carlo e figli spa	10.815	10.815	10.815	49,335%	5.336	16.151	16.151
		85	2								
18	49	196	1	IMMOBILIARE GIEMME srl (Micari Nazzarena)	2.986	5.177	5.177	36,107%	1.869	7.046	7.046
		196	2		147						
		196	3		2.044						
19	49	199	1	Lidia De Ruschi	3.661	3.793	3.793	45,556%	1.728	5.521	5.521
		199	2		132						
20	49	28	1	RAI Radio Televisione Italiana	2.370	2.388	2.388	71,757	1.714	4.102	4.102
		28	2		18						
21		390	3	Safin srl	3.762	3.762	6.641	43,722%	1.645	5.407	9.545
		390	6								
		390	2	Giuseppe Ascoli e figli	128	2.879			1.259	4.138	
		390	4	Giuseppe Ascoli e figli	2.751						
		390	5								
22	42	389	1	Galeazzi Giovanni1/3, Galeazzi Costanza1/3, Galeazzi Paola1/3.	734	734	5.356	36,718%	270	1.004	7.323
			2	Giacco Adalberto	162	162			59	221	
		389	3	Gioacchini Filippo, Ragnini Aurelio, Ragnini Imperio, Ragnini Milvia	467	933			343	1.276	
		389	4		466						
		389	7	Montanari Irma, Rossi Giorgio	73	73			27	100	
		389	8	URBS spa	193	193			71	264	
		389	13	Raimondi	250	250			92	342	
		389	12	Antonucci Rodolfo Marchetti Marco Antonio	305	305			112	417	
		389	5	GORGOVIVO	1.411	1.411			518	1.929	
		389	6								
		389	10	Santilli Elio	483	483			177	660	
389	11	Carrelli Video sas	812	812	298	1.110					

23	42	388	1	Arcadia srl (Morpurgo Remo)	1.601	6.962	6.962	33,923%	2.362	9.324	9.324		
		388	2		455								
		388	7		158								
		388	8		174								
		388	9		183								
		388	10		181								
		388	13		183								
		388	14		160								
		388	16		956								
		388	22		240								
		388	18		281								
		388	19		350								
		388	20		2.040								
		388	21										
24	42	418	3	Società Manifatture Nazionali Pezzoli & C	1.334	2.944	3.827	35,552%	1.047	3.991	5.188		
		419											
		418	4	Manifatture Nazionali Pezzoli & C srl	527								
		418	7	Manifatture Nazionali Pezzoli & C srl	1.083								
		421											
		422											
		418	5	Scisci Michele	181							181	64
418	6	Gioacchini dott. Gioacchino & C snc	702	702	250	952							
420													
25		386	2	Bordoni Fausto	330	330	2.292	5,000%	71	1.490	2.407		
		386	1	Santoprete Faustino	543	543						27	570
		386	3	Ferrini Gino									
		386	4	Barchesi Graziella 1/3, Ferrini Cristina 1/3, Ferrini Luciano 1/3									
		386	5	Morichi Aurelio									
		386	6	Pasqualini Armando, Severini Ada									
		386	7	SIB srl	1.419	1.419							
		386	8	SIB srl									
		386	9	Pasqualini Armando, Severini Ada									
		386	10	Ferrini Gino									
		386	11	Morichi Aurelio									
		386	12	Barchesi Graziella 1/3, Ferrini Cristina 1/3, Ferrini Luciano 1/3									

26		11	4	Flamini Alberto	150	150	2.624	37,305%	56	206	3.048				
		308													
		11	5	Flamini Mario 1/2, Immobiliare Flamini di Francesco Flamini & C sas	757	757		2.624	37,305%	282		1.039	3.048		
		307													
		11	6	FNP CISL MARCHE	645	1.717		2.624	5,000%	86		1.803		3.048	
		11	3	MARCTOUR srl											
		11	7	Clementi Attilio	1.072	1.717		2.624	5,000%	86		1.803			3.048
		11	8												
11	9														
27	49	27	-	Milia srl	6.953	6.953	6.953	34,775%	2.418	9.371	9.371				
28	49	225	1	Burattini Eleonora 1/2, Marinelli Pincini Maria Antonietta 1/2	745	745	4.166	5,000%	37	782	5.407				
		278													
		225	2	Buonage Luisa, D'Agata Maria, Longhi Alberto, Longhi Giorgio Maria, Longhi Lucia, Nobile Paola, Nobile Silvio, Nobile Vittorio	1.046	1.046		4.166	35,192%	368		1.414	5.407		
		277													
		225	3	Genny Moda 2 spa	442	1.075			4.166	35,192%		378		1.453	5.407
		225	4		144										
		225	5		489										
		225	6	Bomprezzi & C di Bomprezzi Ferroni & Monina	490	490				4.166		35,192%		172	
225	7	FIAM Forniture Industriali Accessori Mobili di Andreoli Auto & C	810	810	285	1.095									
286	13	COMUNE DI ANCONA	3.399	3.399	3.399	40,353%	1.372				4.771			4.771	
286	14														
286	15														
286	16														
286	17														
286	18														
30	49	190	1	MM2	737	1.313	2.195	35,862%	471	1.784	2.955				
		190	13		576										
		438	-	AAA srl	88	88		5,000%	4	92					
		190	3	SFI	397	794		2.195	35,862%	285		1.079	2.955		
		190	4												
		190	5												
		190	6												
		190	7												
		190	8												
		190	9	397	794	2.195			35,862%	285		1.079		2.955	
190	10														

31	49	33	2	MM2	16	7.653	7.653	36,335%	2.781	10.434	10.434	
		33	3		139							
		33	4		7.498							
		434										
32	49	251	4	Varti Cleaver s.r.l	1.567	1.567	1.567	36,960%	579	2.146	2.146	
		433	2									
33	49	284	4	Longo Rappresentanze sas (Longo Vittorio Emanuele)	169	169	2.106	40,397%	68	237	2.451	
		284	10	CARIVERONA BANCA sas	508	508		40,397%	205	713		
		284	2	Oca Giovanna	1.429	1.429		5,000%	71	1.500		
		284	3	Incipini Marco 1/2, Lizzi Maria Letizia								
		284	6	De Leo Veneranda, Ossidi Mauro								
		284	7	Mercanti Loreno 1/2, Pierpaoli Gisella 1/2								
		284	9	Sordoni Serena, Tacchi Orlando								
		284	11	LOMBARDA di Gabriella Perini & C sas								
		284	12									
		284	13									
284	14	Boccosi Fabio										
34	49	252		COMUNE DI ANCONA			2.934					2.934
35	49	292	1	Rocchetti Goliardo	1.838	2.871	2.871	36,833%	1.058	3.929	3.929	
		292	2		1.033							
36	49	290	1	Fanesi Lamberto	259	547	5.155	37,329%	204	751	6.637	
		290	2		288							
		290	7	Carotti Romolo	347	347			129	476		
		290	9	Poste Italiane spa	1.370	1.370		5,000%	69	1.439		
		290	3	Baldassarri Elena Maria 1/6, Baldassarri Francesco Maria 1/6, Leonardi Carlo 2/6, Leonardi Errico 2/6	591	1.617		37,329%	604	2.221		
		290	8		470							
		290	10		244							
		290	11		312							
		290	12	Carotti Romolo, Fanesi Lamberto, Leonardi Carlo, Leonardi Maria Teresa	17	17				6		23
		290	13	Luciano Lelli sas	848	848				317		1.165
290	14	Carlini Maria 1/3, GIEMME 2000 1/3, Maggiori Milvio 1/3	410	410		153	564					
305		Carlotti Romolo, Cutullo Sergio, Fanesi Lamberto, Fanesi Umberto, Gianmarchi Luciano, Luminari Furio										
									131.185			175.127

Per il comparto n. 20 la capacità edificatoria attribuita, come prevista nella Tabella di cui al presente art. 6 e nella relativa Scheda n. 20 Tav. 2.0-Schede normative dei comparti, è subordinata al perfezionarsi degli atti contrattuali tra il Consorzio Zona Palombare ed i proprietari del comparto medesimo, con i quali questi ultimi assumano pro-quota i medesimi obblighi ed alle medesime condizioni dei soggetti già soci del consorzio e proponenti il Piano. La condizione si riterrà avverata quando con atto a firma del suo legale rappresentante il Consorzio attesterà al Comune la realizzazione della condizione medesima.

Prima dell'avverarsi della predetta condizione o in definitiva mancanza del suo avveramento entro il termine di 1 anno dalla definitiva approvazione del Piano di recupero, la capacità edificatoria del comparto è così determinata:

Dati Catastali				Dati di Superficie							
Comp.	F.	Part.	Sub.	Proprietari	Superficie unità	Superficie proprietà	SUEn1	%	Δ	SuEn1+Δ	TOT
20	49	28	1	RAI Radio Televisione Italiana	2.370	2.388	2.388	5,000	119	2.507	2.507

Art. 7: Destinazioni d'uso

Nelle aree e negli edifici privati soggetti a trasformazione edilizia in base agli interventi di cui al successivo art.6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso in conformità agli artt.6 e 71 delle NTA del PRG.

- U1/1 Abitazioni
- U1/2 Abitazioni collettive
- U4/1 Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a mq.400
- U4/3 Commercio all'ingrosso
- U4/4 Pubblici esercizi
- U4/5 Attrezzature per lo spettacolo
- U4/6 Esposizioni
- U4/7 Uffici e studi professionali
- U4/8 Complessi direzionali e terziari
- U4/9 Sedi istituzionali e amministrative
- U4/10 Magazzini
- U4/11 Artigianato di servizio (con escluse delle attività non compatibili con la residenza)
- U4/12 Attrezzature di interesse pubblico civili e religiose
- U4/13 Scuola dell'obbligo
- U4/14 Attrezzatura per l'istruzione superiore
- U4/15 Università
- U4/16 Attrezzature per il verde
- U4/17 Attrezzature per lo sport
- U4/18 Attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani
- U4/19 Attrezzature socio sanitarie
- U4/20 Attrezzature culturali

- U4/23 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U4/24 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U4/25 Parcheggi attrezzati
- U5/1 Attrezzature ricettive

7.1 Usi regolati

Gli usi di U/1 e U/5 di cui all'art. 6 delle NTA del PRG vigente dovranno essere previsti nella misura minima del 55% della SU risultante da ogni intervento di trasformazione edilizia, e cioè da ogni intervento di ristrutturazione o di demolizione/ricostruzione come definiti dai successivi articoli delle presenti NTA, fatti salvi gli effetti delle cessioni di usi regolati consentite e disciplinate nell'ambito di Intervento Unitario (di cui all'art.8 punto 8.2.1. delle presenti NTA).

Gli usi U4/1 e U4/2 (di cui all'art.6 delle NTA del PRG vigente) sono limitati alla complessiva superficie di vendita di 6000 mq per l'intero perimetro del Piano e sono dal medesimo distribuiti quantitativamente e localizzati nei singoli comparti e nelle singole unità immobiliari come prescritto dalla *Tav.2.2 Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione.*

Non sono quindi attivabili usi U4/1 e U4/2 fuori dalle quantità e dalle localizzazioni previste dal presente Piano, salva la diversa localizzazione conseguente alla cessione di usi regolati nell'ambito di Intervento Unitario (di cui all'art. 8 punto 8.2.1 delle presenti NTA).

In ogni caso, e cioè sia nella attivazione dei predetti usi nelle localizzazioni di cui alla *Tav.2.2 Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione*, sia nella ipotesi di trasferimento in altro comparto (o sub comparti) nell'ambito di un Intervento Unitario (di cui all'art.8 punto 8.2.1 delle presenti NTA), la superficie di vendita attivabile in ciascun comparto non potrà essere superiore a 1000 mq.

**Art. 8: Modalità di attuazione per gli interventi privati-
categorie d'intervento- unità di intervento**

8.1 -Per gli interventi privati (*Piano Privato*) il P.d.R., si attua, attraverso le unità minime di intervento, individuate e definite in relazione alle diverse categorie di intervento, come di seguito indicato.

Ai sensi del primo comma dell'art. 33 delle NTA del PRG, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

A) manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dal REC e dunque senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento di SUL.

Unità minima d'intervento: singola unità edilizia.

B) risanamento conservativo come definito da REC, ma senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento di SUL.

Unità minima di intervento: singola unità edilizia.

C) ristrutturazione edilizia come definita da REC così suddivisa:

C1) con eventuale cambio di destinazione d'uso, con possibile aumento di SUL nei limiti previsti dalla *Tav. 2.2 Planimetria normativa -prescrizioni dell'edificazione* e *Tav. 2.0 Schede normative dei comparti* con applicazione degli usi regolati U1/1 minimo 55% della complessiva SUL della intera unità minima di intervento, così come risultante dal progetto di ristrutturazione edilizia. Unità minima di intervento: comparto così come individuato dalla *Tav.2.1 Individuazione comparti*, o il subcomparto come definito dal punto 4.2.1 delle presenti norme.

C2) con cambio di destinazione d'uso ma senza aumento della SUL, è consentita, senza l'obbligo di applicazione degli usi regolati per quanto riguarda la realizzazione di almeno il 55% di residenza, esclusivamente se avente ad oggetto la autorizzazione degli usi commerciali U4/1 e U4/2 ed esclusivamente nelle localizzazioni originarie, indicate per tali usi nelle Tav.1.6.f *Sistema commerciale*; Tav.2.2 *Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione* e dunque al solo fine di consentire la preventiva regolarizzazione degli usi commerciali esistenti.

Tale regola è estesa alle altre unità immobiliari che dovessero eventualmente, preventivamente regolarizzare altre destinazioni d'uso ammesse dal Piano di Recupero ed incluse nell'elenco di cui all'art. 7.

L'intervento edilizio, anche in caso di solo cambio di destinazione d'uso, è comunque soggetto a permesso a costruire onerosa, con contributo di permesso a costruire pari a quello per ristrutturazione senza aumento di SUL, e concorre proporzionalmente a realizzare le quote di P e V previste dal Piano.

Unità minima di intervento: singola unità edilizia.

D) demolizione e ricostruzione con eventuale cambio di destinazione d'uso e aumento di SUL nei limiti fissati dalla Tav.2.2 *Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione* e Tav.2.0 *Schede normative dei comparti*, solo se con destinazione a residenza di almeno il 55% della complessiva SUL dell'intera unità minima di intervento come risultante dalla progettata ricostruzione.

Sono ricompresi in tale categoria gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti. Si intende per ampliamento la ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale che ecceda la configurazione planoaltimetrica dell'edificio esistente.

Unità minima di intervento: comparto come individuato dalla Tav. 2.1 *Individuazione comparti*, o subcomparti come definiti dal punto 4.2.1 delle presenti norme

8.2.1 Intervento Unitario

Consiste in un intervento di ristrutturazione e/o demolizione/ricostruzione che in modo coordinato e contestuale coinvolge due o più comparti così come definiti dalla Tav.2.1 Individuazione comparti, o due o più sub-comparti come definiti da art. 4.2.1, ovunque collocati nell'ambito del perimetro del Piano medesimo e dunque non necessariamente contigui, attraverso il quale è consentita e realizzata la "cessione" reciproca o unilaterale, tra due o più comparti, di quote di usi regolati e della relativa quota di SUL, con i seguenti limiti e modalità.

Può realizzarsi attraverso le seguenti modalità alternative:

- a) che gli interventi di trasformazione edilizia abbiano ad oggetto i preesistenti organismi edilizi di tutti i comparti o sub-comparti ricompresi nell'intervento unitario;
- b) che detti interventi interessino direttamente uno o più comparti o sub-comparti e che dunque gli altri comparti o sub-comparti partecipino all'intervento unitario di trasformazione contribuendo solo con la cessione di proprie quote di usi regolati e SUL a favore del o dei comparti o sub-comparti oggetto di trasformazione edilizia.

8.2.2 Nella ipotesi dell'art. 8.2.1 sub. a) l'intervento sarà soggetto a permesso a costruire unico; dovrà dunque essere presentato un progetto edilizio unitario relativo a tutti gli immobili interessati dalla trasformazione, corredato di tutti gli elaborati ed alle scale richiesti dal REC per il rilascio del permesso, nonché degli elenchi catastali delle particelle coinvolte nell'Intervento Unitario con la indicazione dei soggetti proprietari e di una "Scheda di raffronto" compilata secondo il modello di cui all'Allegato n.1 alle presenti NTA, contenente:

- la indicazione delle potenzialità edificatorie e quote di usi regolati e dei relativi standards di pertinenza di ciascun comparto così come risultanti dalle rispettive Schede normative e/o di ciascun sub-comparto calcolate con il criterio di cui all'art. 4.2.1

- il totale della SUL, degli usi regolati, degli standards previsti, come risultanti dalla totalità degli interventi previsti nel progetto unitario.
- La richiesta di permesso a costruire con uno specifico **progetto edilizio unitario** corredato di tutti gli elaborati di cui sopra, dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari degli immobili ricadenti nei comparti e/o sub-comparti per i quali è richiesto l'Intervento Unitario.

L'intervento sarà consentito solo se:

- la somma della SUL complessivamente risultante dall'Intervento Unitario sia pari o inferiore alla somma delle SUL massime realizzabili in ciascun comparto secondo la rispettiva Scheda normativa;
- la quota complessiva di SUL destinata a residenza come risultante dall'insieme di tutte le trasformazioni previste dall'Intervento Unitario, sia pari ad almeno il 55% della SUL totale risultante dal predetto intervento;
- gli edifici da realizzare in ciascun comparto rientrino nel limite prescritto per il massimo ingombro planoaltimetrico come definito dalla *Tav. 2.2 Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione*;
- gli usi commerciali eventualmente ceduti a comparto diverso da quello di originaria localizzazione di Piano, siano collocati per la capienza possibile sul prospetto fronte strada.

8.2.3 Nell'ipotesi art. 8.2.1 sub b), i comparti o sub-comparti che partecipano all'Intervento Unitario senza trasformazione edilizia e solo con la cessione di SUL e quote di usi regolati, possono trasferire solo la SUL derivante dalla differenza tra la SUL massima ammissibile, come definita dalla *Tav. 2.2 Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione* e dalla *Tav. 2.0 Schede normative dei comparti* e la SUE come censita dalle medesime Schede.

L'ulteriore quota di SUL acquisita da ciascun comparto (o sub comparto) per effetto dell'intervento unitario, potrà comunque essere realizzata solo entro i limiti di capacità edificatoria consentita dal rispetto dei parametri edilizi e dalle prescrizioni agli standard da realizzare all'interno del lotto.

L'intervento è autorizzato con permesso a costruire avente ad oggetto il solo progetto relativo alle opere edilizie del comparto o dei comparti o sub-comparti interessati alla trasformazione edilizia, corredato oltretutto dagli ordinari elaborati prescritti dal REC, anche da "Scheda di raffronto" (All.1 NTA), contenente la indicazione delle potenzialità edificatorie e delle quote di usi regolati afferenti sia il o i comparti oggetto di trasformazione edilizia, sia il o i comparti solo cedenti SUL e quote di usi regolati, compilata secondo il modello di cui alla Tav. 2.0 *Schede normative dei comparti*, nonché da "Atto di assenso alla cessione" di SUL e quote di usi, sottoscritto dai proprietari del o dei comparti cedenti, con firma autenticata.

L'intervento sarà autorizzato solo se conforme a tutte le seguenti condizioni:

- che la somma della SUL esistente nel o nei comparti o sub-comparti che hanno solo ceduto quote di SUL senza diretta trasformazione e della SUL risultante dallo intervento di trasformazione edilizia, sia pari o inferiore alla somma delle SUL massime ammissibili come risultanti dalle Schede normative dei comparti o sub-comparti che partecipano all'intervento unitario ;
- che risulti destinato a residenza il 55% della complessiva SUL di tutti i comparti o sub-comparti coinvolti nell'intervento unitario, e cioè di quella risultante dalla somma della SUL dei comparti o sub-comparti che non hanno subito trasformazione con quella del o dei comparti o sub-comparti oggetto di trasformazione;
- che gli edifici da realizzare in ciascun comparto o sub-comparto rientrino nei limiti del massimo ingombro planoaltimetrico così come definito dalla Tav. 2.2 *Planimetria normativa -prescrizioni dell'edificazione*;

- che gli usi commerciali eventualmente ceduti a comparto o sub-comparto diverso da quello di originaria localizzazione, siano collocati per la capienza possibile sul prospetto fronte strada e nei limiti di superficie ammessi per comparto;
- è consentito il trasferimento di quote di standard V3 e P3 esclusivamente tra lotti contigui (vedi art. 4.8).

8.2.4 Ciascun comparto o sub-comparto può partecipare ad un unico Intervento Unitario; una volta associato a determinati comparti o sub-comparti per la realizzazione di un Intervento Unitario, così come risultante dalla richiesta di permesso a costruire, non potrà successivamente o contestualmente partecipare ad associazione con comparti o sub-comparti diversi da quelli oggetto del primo Intervento Unitario. Qualora però un sub-comparto partecipi ad un Intervento Unitario, la residua SUE e relativa quota di usi regolati del comparto in cui era compreso detto sub-comparto, potrà concorrere ad un altro e diverso Intervento Unitario. In tal caso la SUL attribuibile a tale superficie residua, nonché la quota parte di P2 e V2 su essa gravante, sarà determinata in una percentuale della SUL totale del comparto ed della quota totale di P2 e V2 gravante sul comparto, pari alla percentuale che rappresenta la SUE residua sul totale della SUE del comparto. Tale primo ed unico Intervento Unitario potrà però realizzarsi a stralci funzionali successivi, fino alla saturazione di tutta la potenzialità edificabile dei comparti che vi partecipano, e sempre mantenendo la quota del 55% di destinazione a residenza del totale della SUL così come risultante da ciascun stralcio realizzato. La realizzazione dei singoli eventuali stralci avverrà con richiesta e rilascio di singole concessioni edilizie relative a ciascun stralcio, corredate della documentazione di cui ai punti 8.2.2 o 8.2.3.

Ciascun comparto o sub-comparto partecipante ad un Intervento Unitario potrà inoltre, dopo il rilascio di permesso a costruire per l'Intervento Unitario medesimo, realizzare singolarmente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia ma senza aumento di SUL e senza cambio di destinazione d'uso rispetto a quelle per esso previste e localizzate dallo Intervento Unitario.

Art. 9: Modalità di attuazione per gli interventi pubblici e ad uso pubblico Aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere e di interesse pubblico

Per esse il Piano stabilisce, tramite apposita nomenclatura la destinazione funzionale e l'entità delle aree pubbliche e di interesse pubblico.

L'attuazione del cosiddetto "piano pubblico" di cui all'art. 1 delle presenti NTA avviene attraverso la redazione:

- del "Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria", di cui all'art 5.1 delle presenti NTA
- del "Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria" esteso a tutto l'ambito del piano che deve fornire l'assetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria ad esclusione degli elementi n. 3, 4, 5 del piano pubblico (piazze) già inseriti all'interno del "Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria"

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria regolerà il programma di realizzazione degli interventi che potranno essere suddivisi in relazione agli interventi edilizi.

Nell'ambito del **Progetto esecutivo delle urbanizzazioni primarie:**

- la realizzazione degli interventi riguardanti le urbanizzazioni primarie, avverrà a cura e spese del Consorzio nei limiti, con i tempi e modalità previste nella Convenzione di attuazione allegata al Piano medesimo.
- la realizzazione degli elementi n. 3, 4, 5 del piano pubblico (piazze) e degli elementi 12, 13 (percorsi pedonali su proprietà pubblica) di cui all'art.5.1 delle presenti NTA. rientra nell'ambito delle urbanizzazioni secondarie
- la realizzazione degli elementi n. 6, 7, 8, 9, 10, 11, del piano pubblico (percorsi pedonali) e delle aree P3* e V3* avverrà

nell'ambito dei singoli interventi edilizi privati ed a cura dei privati attuatori

9.1 Spazi privati di uso pubblico

Ai soli fini della attuazione del presente Piano, si intendono per "spazi privati di uso pubblico" le seguenti aree:

a) - aree destinate in sede di progetto edilizio a "portici di uso pubblico" (elemento 9)

b) - aree destinate in sede di progetto edilizio a P1 e V1

La disciplina di realizzazione di tali spazi è la seguente:

- la realizzazione degli interventi necessari a rendere tali aree idonee all'uso per esse previsto, dovrà avvenire a cura e spese dei privati attuatori, contestualmente all'intervento edilizio privato, ed essere prevista nel progetto edilizio presentato per il rilascio del permesso di costruire, ma ciò limitatamente alle opere o porzioni di opere ricadenti nel singolo comparto; nel caso di interventi interessanti più comparti, il singolo richiedente il permesso di costruire assolve dunque compiutamente il suo onere prevedendo in progetto e realizzando la "porzione" di opera ricadente nei confini della sua proprietà;

La disciplina di manutenzione ed esercizio dell'uso pubblico è la seguente:

- per i portici di uso pubblico previsti dal Piano (elemento n.9), la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come ogni costo ed onere di "esercizio" (illuminazione ecc.) è a cura e spese del Comune; a carico del medesimo è anche l'obbligo di stipula di idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, idonea a manlevare da ogni onere e responsabilità per danni a persone o cose i privati proprietari delle aree su cui detti percorsi e portici insistono; i privati proprietari delle aree e realizzatori delle opere, saranno tenuti a consentirne lo effettivo uso pubblico prescritto solo se e solo quando il Comune abbia assolto agli obblighi a suo carico sopra previsti e solo per il tempo in cui continui ad assolvere a tali obblighi;
- per le aree P1 e V1 la manutenzione, i costi di "esercizio" e la relativa responsabilità anche verso terzi sono a carico di ciascun singolo proprietario delle aree.

Art. 10: Aree destinate alla viabilità

Per tali aree il Piano stabilisce tracciati, sezioni e larghezze indicative di cui alle tavole 2.2 - Tavola normativa, prescrizioni per l'edificazione, 2.6 *Opere stradali: planimetrie e sezioni*, 2.8 - Individuazione spazi di pertinenza e relazione, 2.9 - Schedatura spazi di pertinenza e relazione, che potranno essere parzialmente modificati in sede di progetto esecutivo della viabilità, contenuto nel Progetto esecutivo delle urbanizzazioni primarie e la cui realizzazione avverrà con le modalità indicate dal precedente art. 9.

Art. 11: Principi di Bioarchitettura

Per tutti gli interventi edilizi- con la eccezione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia consistente in solo cambio di destinazione d'uso senza opere- è obbligatorio presentare in sede di richiesta di permesso di costruire il bilancio di "ecocompatibilità". Detto bilancio si esprime nel certificato redatto dal progettista delle opere attraverso la compilazione di schede conformi agli allegati A e C deliberazione della G.R. n.597/2003 "Indirizzi per la realizzazione di interventi edilizi ecosostenibili". Gli interventi sulla base del predetto certificato devono conseguire almeno il "livello 1" di cui alla citata delibera regionale attraverso l'adozione di provvedimenti inerenti a:

- consumo di risorse
- carichi ambientali
- qualità ambiente interno
- qualità del servizio
- qualità ambientale esterna

Art. 12: Varianti

Sono possibili varianti planovolumetriche che tengano conto della localizzazione delle aree da destinarsi a P3 e V3 all'interno dei singoli lotti, e conseguentemente il perimetro del massimo ingombro potranno essere variati in sede di progetto per la permesso a costruire, rispetto alla individuazione contenuta nella *Tav. 2.2 Planimetria normativa – prescrizioni dell'edificazione*, purché ovviamente nel rispetto dei distacchi dai confini come previsti dal REC e salve le deroghe in caso di Intervento Unitario, e nel rispetto degli allineamenti previsti dal Piano

Art. 13: Disposizioni particolari

- a In relazione alle specifiche caratteristiche insediative del P.d.R. che interviene in una parte di città già edificata e con caratteri di forte densità, il verde tipo V3 potrà essere parzialmente realizzato, e conseguentemente computato nella misura necessaria, anche su porzioni di terreno sovrastanti le corsie interne di manovra delle autorimesse o su aree pertinenziali degli edifici parzialmente pavimentate a condizione che vengano effettuate opere idonee per il convogliamento delle acque meteoriche fino alle attigue porzioni di terreno permeabile ove le stesse possano raggiungere naturalmente le falde acquifere o i sistemi di smaltimento.

Qualora il Verde di tipo V3 sia realizzato in forma di giardino pensile sopra la copertura dell'edificio dovrà essere garantita una coltre di terreno vegetale di minimo cm. 40 per consentire la messa a dimora della vegetazione.

- b In considerazione dell'eccezionale e fortuito evento che ha comportato la rovina dell'edificio preesistente, ai soli fini degli interventi previsti dal Piano e dell'applicazione delle relative NTA, il comparto n.4 (proprietà Dompè SpA e altri) è virtualmente considerato edificato, con la SUL e le destinazioni d'uso dell'edificio preesistente, così come precisate dalla relativa Scheda normativa (*Tav. 2.0 Schede normative dei comparti*), la quale assegna dunque al medesimo una potenzialità massima edificatoria ed una quota parte degli standards pari a quelle che avrebbe avuto con l'edificio preesistente. In conseguenza di tale presupposto virtuale, il predetto comparto è soggetto alla disciplina ordinaria di Piano con l'unica specificazione che ogni qualvolta per la detta disciplina venga in rilievo la situazione preesistente essa nello specifico caso deve ritenersi quella virtuale descritta dalla Scheda di comparto. L'intervento edificatorio su tale comparto è equiparato sotto ogni aspetto alla categoria della demolizione/ricostruzione e soggetto alla disciplina per essa prevista.

- c Per tutti gli interventi di edilizia convenzionata ed di affitto a canone concordato è riconosciuto, in aggiunta agli altri benefici di legge già vigenti, uno sconto sulle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione - quota secondarie-.
- La misura dello sconto sarà calcolata a mq di SUL prevista nel progetto edilizio per cui è richiesto il permesso di costruire e sarà pari al 50% della somma altrimenti dovuta a tale titolo.

ALLEGATI

Allegato A

Intervento Unitario - Scheda di raffronto –

COMUNE DI ANCONA
PIANO DI RECUPERO DEL QUARTIERE PALOMBARE

AII.1 INTERVENTO UNITARIO SCHEDA DI RAFFRONTO



PIANO DI RECUPERO

Superficie C.O.M.M.A.	USO	Unità/Comparto n.1			Unità/Comparto n.1			Unità/Comparto n.1			TOTALE									
		Sum	ASum	%	Sum	ASum	%	Sum	ASum	%	Sum	ASum	%							
Superficie Utile																				
Superficie Totale																				
USO																				
Standard	USO	P1	V1	P2	V2	P3	V3	P1	V1	P2	V2	P3	V3	P1	V1	P2	V2	P3	V3	
Superficie Utile																				
Superficie Totale																				
USO																				
TOTALE																				

INTERVENTO UNITARIO

Superficie C.O.M.M.A.	USO	Unità/Comparto n.1			Unità/Comparto n.1			Unità/Comparto n.1			TOTALE									
		Sum	ASum	%	Sum	ASum	%	Sum	ASum	%	Sum	ASum	%							
Superficie Utile																				
Superficie Totale																				
USO																				
Standard	USO	P1	V1	P2	V2	P3	V3	P1	V1	P2	V2	P3	V3	P1	V1	P2	V2	P3	V3	
Superficie Utile																				
Superficie Totale																				
USO																				
TOTALE																				

**Piano di Recupero ad iniziativa privata (L.457/78)
del Quartiere Palombare di Ancona**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Aggiornamento controdeduzioni marzo 04
Allegato emendamento n.1 aprile 04



Indice

- Art. 1** **Oggetto del Piano di Recupero**
- Art. 2** **Elaborati del Piano di Recupero**
- Art. 3** **Contenuti del Piano di Recupero**
- Art. 4** **Definizioni, parametri urbanistici ed edilizi, standard urbanistici**
- Art. 5** **Caratteri degli interventi**
- Art. 6** **Dimensionamento del Piano**
- Art. 7** **Destinazioni d'uso**
- Art. 8** **Modalità di attuazione per gli interventi privati – categorie d'intervento – unità di intervento**
- Art. 9** **Modalità di attuazione per gli interventi pubblici e ad uso pubblico**
- Art. 10** **Aree destinate alla viabilità**
- Art. 11** **Principi di bioarchitettura**
- Art. 12** **Varianti**
- Art. 13** **Disposizioni particolari**
-
- All. A** **Intevento unitario – Scheda di raffronto**
- All. B** **Atto di assenso alla cessione**

Art. 1: Oggetto del Piano di Recupero

1.1 Il Piano ha per oggetto la disciplina unitaria ed esecutiva degli interventi di recupero e trasformazione urbanistico-edilizia della zona di Palombare, individuata dal PRG vigente come APC 14 bis (art.71 NTA PRG), finalizzata alla graduale riconversione da zona a prevalente insediamento commerciale a zona a prevalente insediamento residenziale.

1.2 Il Piano prevede e disciplina distintamente gli interventi di trasformazione e riqualificazione di aree, attrezzature ed impianti di uso pubblico (*Piano Pubblico*), e quelli di trasformazione, riqualificazione e rifunionalizzazione degli insediamenti privati esistenti (*Piano Privato*).

Per i due piani vengono individuati due livelli di intervento afferenti a:

- interventi su spazi di pertinenza/relazione

- interventi su edifici

In questo modo si individuano 4 ambiti di intervento:

1 interventi pubblici su spazi di pertinenza/relazione

2 interventi pubblici su edifici

3 interventi privati su spazi di pertinenza relazione

4 interventi privati su edifici

1.3 Gli interventi di trasformazione, riqualificazione e ampliamento di aree, attrezzature ed impianti pubblici o ad uso pubblico, sono quelli dettagliatamente indicati nelle *Tavole 2.2 Planimetria normativa - prescrizioni dell'edificazione*, 2.8 - Individuazione spazi di pertinenza e relazione, ~~2.9 Schedatura spazi di pertinenza e relazione~~, e nelle *Tavole Serie 3 Progetto delle opere di urbanizzazione*.

Tali previsioni sono prescrittive, nel senso che complessivamente dovranno essere realizzate con le quantità, le localizzazioni e le caratteristiche costruttive previste nei predetti elaborati di Piano, nel tempo di vigenza del Piano medesimo, con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti NTA e art. 1, 3 e 6 della Convenzione di attuazione.

1.4 Gli interventi di riqualificazione, trasformazione edilizia e ampliamento degli insediamenti privati preesistenti prevedono invece modalità di attuazione delegate alla autonoma iniziativa degli aventi titolo. Naturalmente il Piano è, a norma di legge, prescrittivo e vincolante per tutte le aree e gli immobili in esso ricompresi, e dunque anche per gli immobili di proprietà di soggetti che non sono tra i "proponenti" il Piano medesimo né tra i soggetti stipulanti la relativa convenzione di attuazione.

Gli interventi edilizi sulle proprietà private tutte, sia afferenti a soggetti proponenti che non, sono previsti dal Piano come "volontari" e regolati dal Piano medesimo solo relativamente alle "modalità" con cui possono essere realizzati.

Né è prevista alcuna opera pubblica o intervento di pubblica utilità su aree di sedime o su immobili di proprietà privata. (fatta eccezione per i passaggi pedonali contrassegnati con i numeri 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26) di cui all'art. 5.1 delle presenti NTA)

Ne consegue che, nei confronti dei soggetti non ricompresi tra i "proponenti" il Piano, non è previsto né v'è da attuare alcun intervento "coattivo" da parte del Comune, tantomeno alcuna procedura espropriativa.

Art. 5 caratteri degli interventi

5.1 caratteri degli interventi negli spazi di pertinenza e relazione

Il piano individua nelle tavole 2.2 - Tavola normativa, prescrizioni per l'edificazione, 2.8 - Individuazione spazi di pertinenza e relazione, 2.9 - Schedatura spazi di pertinenza e relazione, gli spazi di pertinenza e di relazione afferenti al piano pubblico e al piano privato.

Relativamente al Piano pubblico vengono individuati formalmente i seguenti elementi:

- 1 viale dell'Industria e relativi banchinamenti
- 2 viale dell'Artigianato e relativi banchinamenti
- 3 piazza compresa tra i comparti 17 e 18 19 (attuale Piazza delimitata ai lati da Via dell'Artigianato e via dell'Industria)
- 4 piazza antistante i comparti 25 e 24 (attuale Piazza Pezzotti)
- 5 piazza antistante i comparti 22 e 21 (attuale Piazza posta alla confluenza di Via dell'Artigianato e Via del Commercio)
- 7 percorso pedonale porticato all'interno del comparto 17 situato fra via dell'Artigianato e via dell'Industria
- 9 percorso pedonale porticato all'interno dei comparti 18 e 19
- 11 percorso pedonale all'interno del comparto 21 situato fra via dell'Artigianato e via dell'Industria
- .14 percorso pedonale porticato all'interno del comparto 19 su via dell'Industria
- 15 percorso pedonale porticato all'interno del comparto 20 su via dell'Industria

- 16 percorso pedonale porticato
all'interno del comparto 21 su via
dell'Industria
- 17 percorso pedonale porticato
all'interno del comparto 23 su via
dell'Industria
- 18 percorso pedonale porticato
all'interno del comparto 25 su via
dell'Industria e piazza Pezzotti
- 19 percorso pedonale porticato
all'interno del comparto 24 su via
dell'Artiginato e piazza Pezzotti
- 20 percorso pedonale porticato
all'interno del comparto 22 su via
dell'Artiginato
- 21 percorso pedonale porticato
all'interno del comparto 21 su via
dell'Artiginato
- 22 percorso pedonale porticato
all'interno del comparto 20 su via
dell'Artiginato
- 23 percorso pedonale porticato
all'interno del comparto 18 su via
dell'Artiginato
- 24 percorso pedonale porticato
all'interno dei comparto 17 fra
v.dell'Artigianato e v.del Commercio
- 25 percorso pedonale scoperto all'interno
del comparto 20 fra v.dell'Industria e
v.dell'Artigianato
- 26 percorso pedonale scoperto all'interno
del comparto 21 fra v.dell'Industria e
v.dell'Artigianato.

Tali elementi ad eccezione di quelli
contrassegnati con i numeri 6, 7, 8, 9, 10,
11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23,
24, 25, 26 sono localizzati all'interno
delle attuali proprietà pubbliche: ambito
stradale e aree P2 e V2.

~~Gli elementi contrassegnati con i numeri 6,
7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,~~

~~21, 22, 23, 24~~ posti all'interno di proprietà private, potranno essere indifferentemente computate in tutte e tre le categorie di aree a standard.

La manutenzione di tali aree sarà oggetto di specifico convenzionamento (o atti similari) tra la proprietà e l'amministrazione comunale.

Tali percorsi si intendono vincolanti per i singoli soggetti attuatori soltanto per quanto riguarda i punti di partenza e di arrivo e non come tracciato che potrà essere modificato in sede di progetto esecutivo nel rispetto delle indicazioni desunte dalle planimetrie del Piano.

Per ognuno di questi elementi vengono fornite delle norme grafiche di tipo prestazionale contenute nelle tavole 2.8 e 2.9 del presente piano.

Relativamente al Piano privato, vengono individuati formalmente i seguenti elementi:

- | | |
|----|---|
| 6 | percorso pedonale all'interno del comparto 4 situato fra v.dell'Artigianato e v.del Commercio |
| 8 | percorso pedonale all'interno del comparto 12 situato fra v.dell'Artigianato e V. del Commercio |
| 10 | percorso pedonale all'interno del comparto 28 situato fra v.dell'Industria e v.Maggini |
| 12 | percorso pedonale all'interno del comparto 29 situato fra v.dell'Industria e V.Barilatti |
| 13 | percorso pedonale tangente ai comparti 32, 33 e 34 situato fra v.dell'Industria e V.Barilatti. |

Specificatamente per gli elementi 6, 8, 10, 12, 13 si prevede:

- il divieto di erigere recinzioni che impediscano l'accesso dalle strade terminali
- l'utilizzo lungo i lati del percorso, all'interno dei comparti interessati di sistemi di schermatura preferibilmente di tipo vegetale
- l'utilizzo di materiali da costruzione simili o comunque coordinati a quelli utilizzati nei banchinamenti

Lungo Via dell'Industria e dell'Artigianato vengono individuati le aree oggetto di specifica progettazione coordinata con quella degli elementi pubblici prospicienti.

Tali aree individuate come aree P3* e V3* sono localizzate all'interno delle aree P3 e V3.

Per ognuna di queste aree vengono fornite delle norme grafiche di tipo prestazionale

contenute nelle tavole 2.8 e 2.9 del presente piano.

Specificatamente per tali aree si prescrive:

- l'utilizzo di tipologie di recinzioni perimetrali che pur garantendo la delimitazione della proprietà non pregiudichino la continuità fisica con lo spazio pubblico antistante
- l'utilizzo di materiali da costruzione simili o comunque coordinati a quelli utilizzati nei banchinamenti
- l'accessibilità pubblica fino al fronte degli edifici
- il corretto inserimento degli accessi carrabili in modo da non pregiudicare la continuità con lo spazio pubblico antistante

Qualora le aree vengano utilizzate come parcheggio (aree P3), la localizzazione dei posti macchina deve essere concentrata in modo da interferire al minimo con la possibilità di una fruizione pubblica dello spazio.

L'attuazione del piano prevede la redazione di un "Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria" esteso all'intera area del piano
Tale progetto propedeutico alla redazione dei singoli Progetti edilizi e quindi al rilascio dei permessi di costruire deve essere redatto a cura del consorzio contestualmente alla stipula della convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base delle norme prestazionali contenute nelle tavole 2.8 e 2.9 del presente piano definisce:

- a per l'intera estensione del piano
- l'assetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria

- b per gli elementi del piano pubblico, specificatamente per gli elementi n. 6, 8, 10 e per le aree P3* e V3* di cui all'art. 5.1 delle presenti NTA
- geometria e quote altimetriche
 - morfologia delle recinzioni e degli spazi verdi,
 - indicazione delle tecniche costruttive, dei materiali, delle pavimentazioni

c il progetto esecutivo della piazza compresa tra i comparti 17 e 18 (opera di urbanizzazione secondaria).

I progettisti dei singoli interventi privati hanno l'obbligo di adeguarsi alle prescrizioni contenute nel Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria" adottando tecniche costruttive, materiali, pavimentazioni e quant'altro ivi riportato.

5.2 caratteri degli interventi negli edifici

Le prescrizioni e le indicazioni morfologiche inerenti agli interventi privati sono contenute all'interno degli elaborati grafici tavv, 2.2 - Planimetria normativa, prescrizione per l'edificazione), 2.3 - profili territoriali normativi, 2.4 - planivolumetrico, indicazioni per l'edificazione

Relativamente agli interventi edilizi afferenti sia al piano pubblico che al piano privato, localizzati all'interno delle aree di massimo ingombro planivolumetrico, viene definita la seguente norma prestazionale di carattere generale

tutti gli edifici di nuova edificazione devono essere strutturati in tre fasce riconoscibili morfologicamente:

- prima fascia: basamento
- seconda fascia: corpo centrale
- terza fascia: sommità

Ad ognuna delle fasce sono associate delle funzioni prevalenti, gli eventuali usi non residenziali devono preferibilmente essere localizzati nella prima fascia a partire dal piano terra di ogni edificio, senza soluzione di continuità per gli altri piani in elevazione fino ad esaurimento della quantità previste dal progetto edilizio.

Nella sola spina centrale per le eventuali residenze localizzate al piano terra, sarà escluso l'affaccio sui banchinamenti e viabilità principale (Via dell'Industria, Via del Commercio), privilegiando al contrario gli affacci nel lato interno del lotto.

Una maggiore libertà formale e nell'uso dei materiali è consentita:

- nella prima fascia per favorire le diverse situazioni di attacco a terra a seconda della morfologia del terreno. A questo proposito in alcuni fronti particolarmente significativi indicati nelle tavole 2.2 - Tavola normativa, prescrizioni per l'edificazione, 2.8 - Individuazione spazi di pertinenza e relazione, 2.9 - Schedatura spazi di pertinenza e relazione, viene prescritto l'uso di porticati per qualificare il rapporto con i fronti strada. Si individua inoltre nella massima permeabilità fisica e visiva sia in senso trasversale (da strada a strada) che in senso longitudinale (da lotto a lotto) un preciso obiettivo di qualità urbana da perseguire all'interno dei singoli progetti edilizi.

- nella fascia sommitale per consentire una maggiore individualità degli edifici

Un maggiore controllo viene esercitato nei piani centrali che devono essere trattati uniformemente per aumentare il carattere dell'identità dell'intervento. E' comunque sconsigliato l'impiego dei seguenti materiali di costruzione:

- Manto di copertura in coppi.
- Infissi esterni come sportelloni e persiane in legno

pedonali e percorsi pedonali porticati) e delle aree P3* e V3* avverrà nell'ambito dei singoli interventi edilizi privati ed a cura dei privati attuatori

9.1 Spazi privati di uso pubblico

Ai soli fini della attuazione del presente Piano, si intendono per "spazi privati di uso pubblico" le seguenti aree:

a)- aree destinate in sede di progetto edilizio a "portici di uso pubblico" (elementi 9, 7, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24)

b)- aree destinate in sede di progetto edilizio a P1 e V1

La disciplina di realizzazione di tali spazi è la seguente:

la realizzazione degli interventi necessari a rendere tali aree idonee all'uso per esse previsto, dovrà avvenire a cura e spese dei privati attuatori, contestualmente all'intervento edilizio privato, ed essere prevista nel progetto edilizio presentato per il rilascio del permesso di costruire, ma ciò limitatamente alle opere o porzioni di opere ricadenti nel singolo comparto; nel caso di interventi interessanti più comparti, il singolo richiedente il permesso di costruire assolve dunque compiutamente il suo onere prevedendo in progetto e realizzando la "porzione" di opera ricadente nei confini della sua proprietà. Il permesso a costruire può essere rilasciato anche nelle more della stipula della convenzione che disciplina l'uso pubblico.

La disciplina di manutenzione ed esercizio dell'uso pubblico è la seguente:

- per i portici di uso pubblico previsti dal Piano (elementi n.9, 7, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24), la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come ogni costo ed onere di "esercizio" (illuminazione ecc.) saranno disciplinati da apposita convenzione tra soggetto attuatore e Comune.

Art. 10: Aree destinate alla viabilità

Per tali aree il Piano stabilisce tracciati, sezioni e larghezze indicative di cui alle tavole 2.2 - Tavola normativa, prescrizioni per l'edificazione, 2.6 *Opere stradali: planimetrie e sezioni*, 2.8 - Individuazione spazi di pertinenza e relazione, 2.9 - Schedatura spazi di pertinenza e relazione, che potranno essere parzialmente modificati in sede di progetto esecutivo della viabilità, contenuto nel Progetto esecutivo delle urbanizzazioni primarie e la cui realizzazione avverrà con le modalità indicate dal precedente art. 9.