



COMUNE DI ANCONA

Servizio Pianificazione di Settore

Piano Insediamenti Produttivi

ELABORATO

R2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

sostitutive dell'Elaborato 9 di cui all'art. 1
e l' Elaborato 3 di cui all'art. 3 delle N.T.A.

data: giugno 2005

Aggiornamenti:

Delibera di approvazione di C.C. n° 94 del 14/09/2020
pubblicato BUR Marche n. 88 del 8/10/2020
(evidenziato in rosso)

L'ASSESSORE
Dott.ssa Marida Burattini

IL DIRIGENTE
Arch. Maria Laura Giampieri

IL TECNICO
Geom. Andrea Giacchini

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI DEL CPT, DELIBERA DEL C.P. N. 25 DEL 16.03.99 E
AGGIORNAMENTO VARIANTI PLANOVOLUMETRICHE**

STESURA AGGIORNATA ALLA DATA GIUGNO 2005

• N.B.: le integrazioni introdotte a seguito delle prescrizioni del CP sono evidenziate in «*Grassetto-Corsivo*».

Le integrazioni ricognitive a seguito di varianti sono evidenziate in Blu

ART. 1. OGGETTO DEL PIANO

Il Piano ha per oggetto la delimitazione e le previsioni urbanistiche relative alle aree da destinare ad insediamenti produttivi secondo il disposto della Legge 22.10.1971 n. 865, art. 27 e sue modificazioni.

La presente Variante Generale al Piano modifica sostanzialmente il perimetro e quindi il dimensionamento del Piano e costituisce, ai fini dell'attuazione, un nuovo strumento urbanistico.

ART. 2.1 ELABORATI DEL PIANO

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1 - Stralcio P.R.G. vigente tav. 7N;

Tav. 1a - Stralcio P.R.G. vigente tav. 7K;

Tav. 2 - Stralcio P.R.G. variante tav. 7N;

Tav. 2a - Stralcio P.R.G. variante tav. 7K;

Tav. 3 - P.I.P. vigente - zonizzazione;

Tav. 4 - P.I.P. variante - zonizzazione con controdeduzioni

Tav. 5 - P.I.P. catastale;

Tav. 6 - P.I.P. urbanizzazioni - progetto di massima;

Tav. 6a - P.I.P. urbanizzazioni - particolari - progetto di massima;

Tav. 7 - 7a - P.I.P. aree verdi - progetto di massima;

Elab. 8 - P.I.P. vigente - Relazione, Dimensionamento, NTA;

Elab. 8 bis - Relazione di accompagnamento alle controdeduzioni; NTA con controdeduzioni;

Elab. 9 - P.I.P. variante - Relazione, Dimensionamento, NTA, Elenchi catastali. Confronto previsioni P.P.A.R. e vincoli paesistico ambientali;

Elab. 10 - Stralcio N.T.A. di PRG - variante;

Elab. 10 bis - Stralcio N.T.A. di PRG - Variante con controdeduzioni;

Elab. 11 - P.I.P. relazione geologica.

ART. 2.2 ELABORATI DI VARIANTE

La variante si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1 - Piano Vigente (Delib. C.P. n. 25 del 16.3.99);

Tav. 2 - Variante Planovolumetrica (Delib. C.P. n. 25 del 16.3.99);

Elab. 3 - Norme Tecniche di Attuazione (Delib. C.P. n. 25 del 16.3.99);

Relazione Illustrativa con quadro sinottico.

ART. 2.2 ELABORATI DI ADEGUAMENTO E AGGIORNAMENTO

Si elencano di seguito gli elaborati di Adeguamento alle prescrizioni del CPT, Delibera del C.P, n. 25 del 16,3.99 e Aggiornamento Varianti Planovolumetriche:

Elab. 1 - Relazione Illustrativa;

Elab. 2 - Planimetria;

Elab. 3 - Norme Tecniche di Attuazione.

Si elencano di seguito gli elaborati ricognitivi delle varie Varianti Planovolumetriche approvate dal Consiglio Comunale dal 1999 sino al giugno 2005 :

Elaborato R1 - Zonizzazione riepilogativa delle Varianti planovolumetriche approvate fino al gennaio 2005 che sostituisce, per la gestione, la Tav. 4 di cui all'art. 1 e l'Elab. 2 di cui al Art 2.2. sopra citati

Elaborato R2 - Norme Tecniche di Attuazione che sostituiscono le NTA dell'Elab. 3 (Art. 2.2 sopra citato)

ART. 3. MODALITÀ DI INTERVENTO

Il Piano stabilisce la suddivisione in comparti e lotti numerati, individuati nella tavola di Zonizzazione Variante Generale.

Per ciascun lotto il Piano si attua sulla base di un progetto edilizio, conforme agli allineamenti, ai distacchi ed agli ingombri massimi prescritti nella tavola n. 4 di Zonizzazione Variante Generale.

Tali prescrizioni potranno essere oggetto di modifica attraverso una progettazione planovolumetrica, estesa come minimo all'intero comparto, che dovrà essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

L'Amministrazione Comunale potrà, tramite la delibera di assegnazione, individuare una diversa suddivisione in lotti di ciascun comparto, sempre che ciò non comprometta l'assetto generale del Piano Insediamenti Produttivi.

ART. 3.-Bis (approvata con Del. C.C. N. 170 / 2002)

Fermi restando la Superficie Utile massima e l'allineamento dei fronti principali lungo il raddoppio della SS. 16, è ammessa la possibilità di variare i distacchi e gli ingombri massimi degli edifici previsti nella Tav. 4 –Zonizzazione Variante Generale” fino ad un massimo del 3% di quanto indicato da planivolumetrica e desumibile dalle tavole digitalizzate, senza che ciò comporti effettiva modifica del Planivolumetrica vigente

ART. 4. PARAMETRI URBANISTICI E DOTAZIONI

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento agli artt. 8 e 9 delle NTA del PRG.

In tutte le zone del P.I.P. sono vietate le costruzioni interrato impostate a quota inferiore a quella del terreno naturale, prima dell'intervento antropico.

In tutte le zone del P.I.P. è inoltre consentita la realizzazione di manufatti destinati a centrali tecnologiche (riscaldamento, condizionamento, elettriche, ecc.) a confine con altri lotti e con la viabilità pubblica, sulla base di quanto previsto dalla normativa tecnica in vigore.

E' inoltre consentita la realizzazione all'esterno della sagoma planovolumetrica di serbatoi, silos e relative opere accessorie per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti, nel numero e nelle dimensioni da stabilire di volta in volta in relazione alle .specifiche esigenze dell'Azienda insediata o da insediare.

Tali dotazioni tecnologiche dovranno comunque rispettare i limiti di distanze previsti dall'articolo 9.7 delle NTA PRG.

Per gli usi consentiti, le dotazioni di verde e parcheggi relative a ciascun uso previsto dalle presenti norme si fa riferimento agli artt. 6 e 21 [con particolare attenzione alle norme del quarto comma dell'art. 26 delle NTA di PRG delle NTA di PRG](#) ed alle prescrizioni specifiche contenute negli articoli seguenti.

Le aree sulle quali insistono alberature e filari tutelati da conservare vanno sistemate a cura e spese degli assegnatari, mantenendo per ciascun albero la quota altimetrica preesistente al piede ed una distanza dai manufatti almeno pari all'ampiezza della chioma.

ART. 5. AREE DI VERDE PRIVATO DA MANTENERE NELLE ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

NORMATIVA FUNZIONALE ED USI

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale, uffici, pubblici esercizi, esercizi commerciali ed artigianato di servizio;

USI: UI/1, U4/1, U4/4, U4/7, U4/11 limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

Categorie principali di intervento:

ristrutturazione edilizia senza vincoli - CPI8;

demolizione e ricostruzione - CPI9.

Parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima H = 7.00 ml.

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.35$ mq/mq.

Rapporto di copertura Q max. = 30%.

In caso di demolizione e ricostruzione la distanza dalle zone per la viabilità non potrà essere inferiore a quella esistente prima dell'intervento.

In caso di modifica delle quote del terreno che renda necessario un parziale interrimento dell'esistente è consentito il recupero della volumetria preesistente.

ART. 6. ZONE PRODUTTIVE A PREVALENZA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

NORMATIVA FUNZIONALE ED USI

Tali zone sono destinate all'insediamento di attività industriali, di artigianato produttivo e di servizio, depositi, magazzini e parcheggi attrezzati, a condizione che tali attività non producano inquinamento atmosferico e non introducano rifiuti inquinanti nel sistema fognario.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono gli spazi:

1. - per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
2. - per attività volte a produrre e/o formare l'informazione ricerca, sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.)
3. - per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico- sanitarie, assistenza medica).

La quota di Su destinata alle attività di cui ai punti 1 e 2 non può essere superiore a 40/100 mq di Su esistente o di progetto.

La quota di Su destinata agli spazi di cui al punto 3 è consentita come segue:

- . fino a 10 addetti: 8 mq/addetto;
- . da 11 a 20 addetti: 7 mq/addetto;
- . da 21 a 50 addetti: 6 mq/addetto;
- . da 51 a 100 addetti: 5 mq/addetto;
- . oltre 100 addetti: 4 mq/addetto.

Deve comunque essere garantita una superficie minima pari al 5 % di Su per attività che impegnino fino a 5.000 mq, di Su; al 4 % di Su per attività con Su compresa tra 5.001 mq, e 10.000 mq., e al 3 % di Su per attività con superficie superiore ai 10.000 mq. di Su.

E' ammessa una superficie a uso abitativo per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità aziendale, per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, a condizione che la superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 3.000 mq di Su al netto di tale superficie abitativa.

USI: U3/1, U3/2, U4/10, U4/11, U4/25. [U4/2 Ter](#)

Categorie principali di Intervento: ristrutturazione edilizia senza vincoli - CP18;
demolizione e ricostruzione - CPI9;
nuova costruzione su lotto libero.

Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.6$ mq/mq;

Rapporto massimo di copertura $Q_{max.} = 50\%$;

Altezza massima $H = 14$ ml;

Numero max piani = 3.

Distacchi dagli edifici, dai confini di proprietà, dalle diverse destinazioni di zona, e dalle strade di progetto: valgono quelli previsti nell' [Elaborato R1 \(anno 2005\) - Zonizzazione](#); è obbligatorio l'allineamento lungo il raddoppio della S516.

Aree inserite in zone di verde di interesse naturalistico

Categorie principali di intervento:

ristrutturazione edilizia senza vincoli - CPI8

Parametri urbanistici ed edilizi:

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f - U_{fe}$

Altezza massima $H =$ altezza esistente

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1- All'atto della redazione del progetto edilizio relativo al lotto dovranno essere previsti opportuni filtri di verde con alberature ad alto fusto ed essenze arbustacee tra l'area dell'edificio e le strade di distribuzione e di accesso, secondo gli indici previsti dall'art. 6 delle NTA del PRG, prevedendo una pianta ad alto fusto e due gruppi arbustacei ogni 10 ml di confine ed una pianta ad alto fusto ogni 25

mq di parcheggio. La scelta delle essenze dovrà avvenire nella gamma delle associazioni vegetali locali con una larga presenza di latifoglie. I parcheggi dovranno essere a raso ed alberati con essenze autoctone e dovranno essere realizzati prevalentemente su terreno permeabile.

2- Fabbricati destinati alle attività artigianali:

all'interno dei comparti n. A20 e n, A21, A24 sono consentiti tra i fabbricati contermini collegamenti delle coperture che non vanno computati ai fini del calcolo della Su; numero massimo di piani = 3, con altezza massima comunque non superiore a 10.50 ml.

3- Per l'immobile distinto al foglio 138 mappale 358, lotto indicato con A7/2 (società PRADA S.p.A.) a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 è consentito un aumento di superficie utile fino al raggiungimento totale di mq. 15.566,22 per la realizzazione di n. 2 locali di sorveglianza posizionati in corrispondenza degli accessi di via Albertini e via Natalucci.

4- Per i Lotti A14/1 - A14/2 - A16/3a valgono le seguenti prescrizioni:

USI: oltre agli usi già previsti sono consentiti anche gli usi U4/1, U4/2, U4/7, U4/8, U4/9,.

Prescrizioni ai fini della Compatibilità Idraulica:

per tutti e tre i Lotti A14/1, A14/2, A16/3a:

a) sopraelevare il piano terra e il piano della corte attorno all'edificio di almeno 50 cm rispetto alla quota più alta dell'attuale piano campagna delle aree così da uniformarsi al criterio precauzionale di salvaguardia/mitigazione adottato per la costruzione dei fabbricati limitrofi ed affrancarsi da una potenziale fuoriuscita di acqua, seppur modesta, dai canali minori individuati dallo studio del CIMA;

b) divieto di realizzare locali interrati per tutti e tre i Lotti.

Prescrizioni, ai fini della Compatibilità Geomorfologica:

c) eseguire in fase di progetto esecutivo verifiche geomorfologiche di dettaglio sulle condizioni delle sponde e verifiche di stabilità delle sponde prospicienti l'area del lotto A14/2 del Fosso dei Molini, anche in condizioni di rapido decremento del livello idrico del fosso (rapido svasso), utilizzando parametri geotecnici derivati da analisi geotecniche di campioni di terreno prelevati da almeno un sondaggio eseguito entro la fascia di 10 m dal ciglio superiore della sponda del fosso.

Prescrizioni attinenti la viabilità :

va garantito che i varchi di accesso ai due lotti di testa A14/1 - A14/2 siano arretrati di almeno 12 metri rispetto al margine di banchina su via Fioretti, quale distanza minima ammissibile tra i varchi di accesso alla viabilità pubblica e le intersezioni a raso; tale franco garantirebbe peraltro un minimo di spazio di accumulo per i veicoli in ingresso nei lotti.

Per quanto riguarda il lotto isolato e laterale a via Fioretti A16/A3, per questo è sufficiente che il cancello di ingresso sia arretrato dello spazio sufficiente affinché un autoveicolo in attesa che si apra il cancello non ingombri la corsia di marcia, dunque si ipotizzano indicativamente 5 metri di margine. Infine, per ridurre i tempi di attesa dei veicoli in accesso, i cancelli vanno predisposti con dispositivi di apertura automatica e comando a distanza.

ART. 7. ZONE PRODUTTIVE A PREVALENZA COMMERCIALE

NORMATIVA FUNZIONALE ED USI

Tali zone sono destinate alle attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, centri commerciali, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, grandi negozi specializzati, pubblici esercizi, sedi espositive, magazzini e parcheggi attrezzati.

I comparti B1, B2 sono destinati al commercio all'ingrosso (*U4/3 - commercio all'ingrosso*); specificatamente:

nel comparto B2, ora utilizzato dai CONCORT., è consentita l'attività a Mercato, così come definito dall'art. 1 della L.R. 29/84, ed è consentito lo svolgimento di attività commerciali al dettaglio nei limiti e nel rispetto della L.R. 29/84 e successive modificazioni.

Nel comparto B2 è comunque consentito il cambio di destinazione d'uso del lotto, intero o per parti, previa presentazione di progetto preventivo planovolumetrico esteso all'intero comparto, che dovrà essere approvato dalla C.E., senza che questo nuovo progetto costituisca variante urbanistica, ma come Variante planovolumetrica da approvarsi in Consiglio Comunale, contestualmente alla relativa Convenzione. Tale possibile nuova destinazione dell'area potrà avere tutte le destinazioni già previste al precedente art. 6. "ZONE PRODUTTIVE A PREVALENZA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE"; oltre agli usi previsti all'art. 6 sono inoltre consentiti i seguenti usi complementari:

U4/10 magazzini; U4/18 attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani; U4/23 attrezzature per la mobilità meccanizzata; U4/25 parcheggi attrezzati; U4/26 stazioni di servizio e distributori carburanti, purché compatibile con il piano programma di riordino dei distributori di carburanti per autotrazione (L.R. 11/91), in vigore nel Comune di Ancona., [U4/2 Ter](#);

Nel caso di destinazione diversa dal Mercato, le relative Concessioni Edilizie saranno onerose, previa sottoscrizione di una Convenzione con il Comune; le somme da corrispondere saranno quelle specifiche dell'area PJP, così come determinate annualmente dalla Amministrazione Comunale, in quanto l'area in questione si trova a beneficiare di tutte le urbanizzazioni realizzate a seguito dell'attuazione del Piano Insedimenti Produttivi.

Il lotto B1/5 di proprietà del Consorzio Grossisti, è destinato all'insediamento di un edificio per servizi comuni relativi alle attività svolte nel comparto B1, quali mostre, rappresentanze, servizi di ristoro, servizi di sorveglianza, servizi amministrativi meccanizzati centrali.

Nei lotti B1/1, B1/2, B1/3, di proprietà del Consorzio Grossisti, previa modifica dello Statuto del Consorzio stesso e previa sottoscrizione di convenzione integrativa con Comune di Ancona, è consentito il cambio di destinazione d'uso, limitatamente agli usi più avanti descritti.

In tal caso, il Consorzio dovrà presentare uno schema preventivo planimetrico esteso sia al lotto in esame che all'intero comparto che manterrà la destinazione a "Commercio all'ingrosso". Tale possibile nuova destinazione dell'area, potrà avere tutti gli usi già previsti al precedente art. 6. "ZONE PRODUTTIVE A PREVALENZA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE"; inoltre sono consentiti i seguenti usi complementari:

U4/10 magazzini; U4/18 attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani; U4/23 attrezzature per la mobilità meccanizzata; U4/25 parcheggi attrezzati; U4/26 stazioni di servizio e distributori carburanti, purché compatibile con il piano programma di riordino dei distributori di carburanti per autotrazione (L.R. 11/91), in vigore nel Comune di Ancona. [U4/2 Ter](#)

Le relative concessioni edilizie saranno:

A) gratuite se gli usi saranno quelli dell'art. 6 (in quanto gli oneri sono stati già pagati dal Consorzio concessionario);

B) qualora siano richiesti gli "usi complementari" come anzi elencati, le relative concessioni edilizie saranno onerose e le somme da corrispondere saranno pari alla differenza tra gli oneri corrisposti al momento della originaria convenzione e gli oneri tabellari, rapportati a metro cubo di intervento edilizio. (OOUU tab - OOUU conv. = Nuovi oneri da corrispondere).

E' ammessa una superficie a uso abitativo per un massimo di 150 mq di Su per ogni comparto, per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

USI comparti B3, B4, B5: U4/1, U4/2, U4/2 bis (solamente per i lotti B5/1; B5/2; B4), U4/3, U4/4, LI4/6, U4/10, U4/25. [U4/2 Ter](#)

USI comparti B1, B2: U4/3, U4/10, U4/25, [U4/2 Ter](#) integrabili con gli usi come sopra descritto .

USI lotto B1/5: U4/3; U4/4; U4/6; U4/8; USO REGOLATO: U4/1 max. 5%. [U4/2 Ter](#)

Categorie principali di intervento:

ristrutturazione edilizia senza vincoli - CPI8;
demolizione e ricostruzione - CPI9;
nuova costruzione su lotto libero.

Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.6 \text{ mq/mq}$;
Rapporto massimo di copertura $Q_{\text{max}} = 45\%$;
Altezza massima $H = 10.50 \text{ ml}$;
Altezza massima $H_{\text{lotto B1/4}} = 21 \text{ ml}$.

Distacchi dagli edifici, dai confini di proprietà, dalle diverse destinazioni di zona, e dalle strade di progetto: valgono quelli previsti nella allegata [Elaborato R1- Zonizzazione riepilogativa](#) ed è obbligatorio l'allineamento lungo il raddoppio della SS 16.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

All'atto della redazione del progetto edilizio relativo a ciascun lotto dovranno essere previsti opportuni filtri di verde con alberature ad alto fusto ed essenze arbustacee tra l'area dell'edificio e le strade di distribuzione e di accesso, secondo gli indici previsti dall'art. 6 delle NTA del PRG, prevedendo una pianta ad alto fusto e due gruppi arbustacei ogni 10 mq di confine, ed una pianta ad alto fusto ogni 25 mq. di parcheggio. La scelta delle essenze dovrà avvenire nella gamma delle associazioni vegetali locali, con una larga presenza di latifoglie. I parcheggi dovranno essere a raso ed alberati con essenze autoctone e dovranno essere realizzati prevalentemente su terreno permeabile.

L'accesso al comparto B1 dovrà avvenire attraverso la strada di distribuzione individuata dal Piano. In sede di redazione del progetto relativo a tale comparto dovranno essere individuate due reti di circolazione, una esterna corrispondente alla viabilità per mezzi pesanti (merci) ed una interna corrispondente alla viabilità leggera (dettaglianti) per la parte del comparto che manterrà la destinazione di Commercio all'Ingrosso.

ART. 8. ZONE TERZIARIE E DIREZIONALI

NORMATIVA FUNZIONALE ED USI

Tali zone sono destinate all'insediamento di complessi direzionali e terziari, sedi istituzionali e amministrative, sedi espositive, uffici e studi professionali, commercio al dettaglio ed all'ingrosso, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, magazzini e parcheggi attrezzati.

La superficie destinata al commercio al dettaglio non potrà superare il 30% della Su.

USI: U4/3, U4/4, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/25, U5/1.

USI REGOLATI: U4/1 = max 30% Su.

Categorie principali di intervento:

ristrutturazione edilizia senza vincoli - CPI8;
demolizione e ricostruzione CPI9;
nuova costruzione su lotto libero.

Parametri urbanistici ed edilizi

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1.00 \text{ mq/mq}$;
Altezza massima $H = 18.00 \text{ ml}$.

Distacchi dagli edifici, dai confini di proprietà, dalle diverse destinazioni di zona, e dalle strade di progetto: valgono quelli previsti nella allegata [Elaborato R1 - Zonizzazione riepilogativa](#)

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

All'atto della redazione del progetto edilizio relativo al lotto dovranno essere previsti opportuni filtri di verde con alberature ad alto fusto ed essenze arbustacee tra l'area dell'edificio e le strade di distribuzione e di accesso, secondo gli indici previsti dall'art. 6 delle NTA del PRG, prevedendo una pianta ad alto fusto e due gruppi arbustacei ogni 10 ml di confine, ed una pianta ad alto fusto ogni 25 mq di parcheggio. La scelta delle essenze dovrà avvenire nella gamme delle associazioni vegetali locali con una larga presenza di latifoglie. I parcheggi dovranno essere a raso ed alberati con essenze autoctone e dovranno essere realizzati prevalentemente su terreno permeabile.

Nota Bene : si rimanda anche all'Allegato "A", in coda alle presenti Norme, per integrare le NTA di questa Zona (approvazione Del. C.C. n. 50/2004)

ART. 9. ZONE FERROVIARIE

Queste zone comprendono gli spazi destinati ad attrezzature e sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi ed impianti, ed eventuali opere di consolidamento, alla direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali.

In queste zone l'attuazione avviene tramite intervento edilizio diretto, su iniziativa dell'Ente Ferrovie dello Stato.

ART. 10. ZONE PER ATTREZZATURE SOCIALI AL SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

NORMATIVA FUNZIONALE ED USI

Tali zone sono destinate all'insediamento di sedi istituzionali ed amministrative, complessi direzionali e terziari, attrezzature di interesse comune civili e religiose, attrezzature per il verde, per lo sport, attrezzature culturali e ricettive, realizzati in funzione delle limitrofe attività produttive.

USI: U4/8. U4/9. U4/12, U4/16, U4/17, U4/20. U5/1.

Gli interventi relativi a tale zona possono essere realizzati, oltre che dalla Pubblica Amministrazione, e dagli Enti preposti, a seguito di esproprio per pubblica utilità, anche da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica in regime di diritto di superficie, oppure direttamente da parte di operatori privati su aree di proprietà privata.

Categorie principali di intervento:

- ristrutturazione edilizia senza vincoli - CPI8;
- demolizione e ricostruzione - CPI9;
- nuova costruzione su lotto libero.

Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.6$ mq/mq; Altezza massima $H = 10.50$ ml.

Distacchi dagli edifici, dai confini di proprietà, dalle diverse destinazioni di zona, e dalle strade di progetto: valgono quelli previsti nell'allegata tavola [Elaborato R1 - Zonizzazione riepilogativa](#)

Aree inserite in zone di verde di interesse naturalistico

- Categorie principali di intervento:
- ristrutturazione edilizia senza vincoli - CPI8.

Parametri urbanistici ed edilizi:
Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$;
Altezza massima $H =$ altezza esistente.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

All'atto della redazione del progetto edilizio relativo al lotto dovranno essere previsti opportuni filtri di verde con alberature ad alto fusto ed essenze arbustacee tra l'area dell'edificio e le strade di distribuzione e di accesso, secondo gli indici previsti dall'art.6 delle NTA del PRG, prevedendo una pianta ad alto fusto e due gruppi arbustacei ogni 10 mq di confine, ed una pianta ad alto fusto ogni 25 mq di parcheggio. La scelta delle essenze dovrà avvenire nella gamma delle associazioni vegetali locali, con una larga presenza di latifoglie. I parcheggi dovranno essere a raso ed alberati con essenze autoctone e dovranno essere realizzati prevalentemente su terreno permeabile.

ART. 11. ZONE PER ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE

NORMATIVA FUNZIONALE ED USI

Tali zone sono destinate agli insediamenti ed agli impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici. E' ammessa una superficie a uso abitativo per un massimo di 150 mq di S_u per ogni unità aziendale, per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, a condizione che la superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 3.000 mq di S_u al netto di tale superficie abitativa.

USI: U4/18.

Categorie principali di intervento:

ristrutturazione edilizia senza vincoli - CPI8;
demolizione e ricostruzione - CPI9;
nuova costruzione su lotto libero.

Parametri urbanistici ed edilizi:

in caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.6$ mq/mq;
Rapporto massimo di copertura $Q_{max} = 30\%$;
Altezza massima $H = 21.00$ ml.

Distacchi dagli edifici, dai confini di proprietà, dalle diverse destinazioni di zona, e dalle strade di progetto: valgono quelli previsti nella tavola [Elaborato R1 - Zonizzazione riepilogativa](#)

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

ART. 12. AREE A VERDE DI INTERESSE NATURALISTICO

NORMATIVA FUNZIONALE

Si tratta di aree nelle quali non sono consentite nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti. E' però consentita la realizzazione, in maniera conforme alle caratteristiche ambientali della zona, di elementi di arredo urbano per le zone pubbliche, di autorimesse private al servizio degli edifici residenziali esistenti, nella misura di due posti macchina per ogni unità

residenziale e di attrezzature sportive private quali piscine e campi da tennis con annessi spogliatoi e servizi igienici per un max. di 30 mq di Su.

ART. 13. ZONE PER IL VERDE PUBBLICO, DI QUARTIERE – VERDE ATTREZZATO *(art. 21 NTA PRO vigente - Disciplina del verde)*

NORMATIVA FUNZIONALE ED USI

Tali zone sono destinate alle attrezzature per il verde; comprendono aree pubbliche o di uso pubblico adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio di rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi all'edificato.

Esse comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco elementi edilizi d'arredo e servizio, bar e simili (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, parterre. ecc.).

USI:U4/16.

Tali zone comprendono sia le aree V2 urbanizzazioni secondarie - sia le aree V1 - urbanizzazioni primarie - definite dall'art. 21 delle NTA del PRG.

Le aree V1 sono individuate nella tavola di zonizzazione Variante Generale del presente Piano sia all'interno che all'esterno dei comparti, sono spazi pubblici o di uso pubblico a diretto servizio degli insediamenti, la loro esistenza o previsione è condizione per il rilascio della concessione.

Le aree V2 sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione; sono tuttavia ammessi interventi da parte di operatori privati sulla base di una convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature.

Categorie principali di intervento:

- ristrutturazione edilizia senza vincoli - CPI8;
- demolizione e ricostruzione - CP19;
- nuova costruzione su lotto libero.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.25$ mq/mq;
- Altezza massima $H = 7.50$ ml.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Non è consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee.

La quantità di parcheggio pubblico necessario è da definirsi in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.

ART. 14. ZONE PER IL VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE - ATTREZZATURE PER LO SPORT

NORMATIVE FUNZIONALI ED USI

Tali zone sono destinate agli impianti e servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport e all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Sono comprese le attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di

servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici, le sedi di associazioni e federazioni sportive.

USI: U4/17.

Categorie principali di intervento:

ristrutturazione edilizia senza vincoli - CPI8;
demolizione e ricostruzione - CP19;
nuova costruzione su lotto libero.

Parametri urbanistici ed edilizi

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.25$ mq/mq;
Altezza massima $H = 10.50$ ml.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Nel caso di Sf maggiore di 2 ha è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 95 mq di Su per il personale di custodia.

L'area contrassegnata con la lettera "U" è destinata alla attività di sperimentazione della Università di Ancona, in particolare all'utilizzo come laboratorio per le energie rinnovabili.

L'area contrassegnata con la lettera "T" è destinata al verde di rispetto delle TERME dell'Aspio, vi è consentita esclusivamente la piantumazione di essenze tipiche dei luoghi, con possibilità di inserimento di percorsi pedonali permeabili e con l'esclusione di impianti ed attrezzature sportive.

ART. 15. ZONE PER I PARCHEGGI PUBBLICI DI QUARTIERE
(art. 20 NTA PRG vigente - Disciplina dei parcheggi - P2)

Tali aree sono destinate ai parcheggi attrezzati a raso pubblici o di uso pubblico, compresi gli spazi di manovra, nonché spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di attività complementari di distribuzione carburante (purché compatibile con il Piano dei distributori di carburante L.R. 11/91) all'interno della quale possono essere previste anche attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar.

La Su destinata a tali attività complementari non potrà superare il 10% della Sf destinata a parcheggio.

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione e le aree sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità. Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di diritto di superficie previa convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature.

USI: U4/25.

Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.1$ mq/mq.
Altezza massima $H = 3.50$ ml.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Tutti i parcheggi dovranno essere a raso ed alberati con essenze autoctone e dovranno essere realizzati prevalentemente su terreno permeabile.

Dovranno essere previsti opportuni filtri di verde con alberature ad alto fusto ed essenze arbustive tra l'area di parcheggio e le strade di distribuzione e di accesso, secondo gli indici previsti dall'art. 6 delle NTA del PRG, prevedendo una pianta ad alto fusto ogni 25 mq di Sf.

ART. 16. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Tali zone sono destinate alle attrezzature per la mobilità meccanizzata, pedonale e ciclabile, parcheggi attrezzati e stazioni di servizio e distributori carburanti, (purché compatibili con il Piano distributori carburante - L.R.11/91)

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione compreso ogni eventuale cambiamento futuro degli svincoli e della organizzazione del traffico, deciso dalla Amministrazione, senza che ciò comporti Variante al presente Piano.

Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di diritto di superficie, oppure direttamente da parte di operatori privati su aree di proprietà privata.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per i parcheggi attrezzati valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 15.

ART. 17. PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTE LE ZONE

Le recinzioni dovranno essere conformi alle caratteristiche previste dallo schema redatto dai tecnici comunali.

Le insegne dovranno essere adeguate ai seguenti criteri:

- essere poste sui fronti degli edifici o sopra gli stessi purché orientate parallelamente alla costruzione;

- essere poste sulla recinzione purché orientate parallelamente alla stessa e di tipo "trasparente" -senza sfondo -,

Di conseguenza non è consentito alcun tipo di insegna a "bandiera" ed a "totem", con un H max 3 ml sopra la linea di gronda del manufatto edilizio.

Per ogni intervento edificatorio si dovranno effettuare approfonditi ed individuali studi di carattere geologico e geotecnico. Tali studi dovranno essere eseguiti in conformità del D.M. 11.3.88 del Ministero dei Lavori Pubblici, tenendo conto delle particolari prescrizioni per le zone sismiche prima del rilascio della concessione edilizia.

Inoltre, dovranno essere considerati eventuali risposte sismiche dei terreni interessati all'edificazione attraverso indagini e valutazioni più approfondite a corredo del singolo intervento, tenuto altresì conto delle ultime disposizioni previste dal D.M. 16.01.96 (punto C.6.1.1 coeff. di fondazione) relativamente alle strutture intelaiate.

Dovranno essere adempite le indicazioni e le prescrizioni espresse nella relazione geologica del luglio 1996 (Dott. Geol. Franco Chielli) allegata al Piano degli Insediamenti Produttivi. In particolare per l'aspetto relativo all'isolamento dei piani terra da infiltrazioni.

In via generale per ogni intervento dovranno essere altresì realizzate ove occorra le seguenti opere:

- reti di smaltimento delle acque bianche e nere con collettori di dimensioni e materiali adeguati;

-progettazione dettagliata dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

ART. 18. VALIDITÀ¹ DELLE PRESENTI NORME

Per quanto non indicato nelle presenti norme valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, le NTA del PRG ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia, igiene e viabilità.

ART. 19. REALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Le previsioni contenute nel Piano per gli Insedimenti Produttivi saranno realizzate per fasi sia per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per quanto riguarda gli immobili, gli edifici ed i servizi. La durata del Piano è prevista per dieci anni

Il rilascio delle concessioni edilizie è condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca:

- a) - il mantenimento delle destinazioni d'uso previste per la zona;
- b) - il rispetto dei tempi e delle modalità di intervento;
- e) - il rispetto dei vincoli all'alienazione delle aree inedificate o edificate solo parzialmente;
- d) - idonee garanzie con riferimento agli obblighi di cui alle lettere che precedono e l'indicazione delle sanzioni in caso di inosservanza.

La convenzione dovrà, altresì, contenere l'obbligo al pagamento del prezzo dell'area e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e alla esecuzione delle opere di urbanizzazione all'interno dei comparti, commisurate ai costi di attuazione, ovvero lo scomputo degli oneri medesimi e la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria secondaria che il Comune riterrà indispensabili per il PIP.

**Allegato “ A”
Del. C.C. n° 50/2004)**

Area Direzionale P I P

NORME TECNICHE-

ART. 1 DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

In conformità con quanto si è segnalato negli elaborati grafici, si elencano le prescrizioni da osservare nella elaborazione dei progetti edilizi:

- 1.1 – è prescrittivo l'allineamento degli edifici e la unitarietà della facciata
- 1.2 distanze tra edifici sullo stesso fronte, così come previste nel planivolumetrico, sono da intendersi minime
- 1.3 la suddivisione dei lotti è prescrittiva solo ai fini del calcolo degli indici urbanistici, ma non ai fini della assegnazione
- 1.4 Per motivi di arredo urbano, in corrispondenza alle zone di sosta degli autoveicoli, dovrà essere messa in opera una pavimentazione in betonelle di tipo ecologico. Le essenze arboree da mettere a dimora saranno previste nella misura di un albero ogni quattro posti auto e dovranno essere di tipo: albero di Giuda, Koelreuteria panicolata ecc....
- 1.5 all'interno dei lotti SARANNO individuate IN SEDE DI C.E. aree destinate a percorsi pedonali di uso pubblico, adeguatamente sistemate con pavimentazioni, illuminazione ed elementi di arredo, che dovranno essere congruenti nei vari interventi CON RIFERIMENTO alle situazioni già eseguite nei lotti al contorno
- 1.6 i parcheggi realizzati nelle corti degli edifici dovranno essere alberati con essenze arboree autoctone (bagolaro, acero campestre, ecc.) nella misura di un albero ogni quattro posti auto o di un albero ogni otto posti auto nel caso di messa a dimora di pioppi cipressini. La loro quantità sarà rapportata all'effettivo Uso, fermo restando il minimo previsto (P3+P1).
- 1.7 E' prescrittiva la realizzazione della viabilità interna , come da Elaborato 4, del lotto D1/3A (vedi anche il Capitolo precedente Indicazioni per la Gestione)

ART. 2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi da realizzare all'interno delle aree individuate dalla presente variante planovolumetrica, sia pubblici che privati, dovranno rispettare oltre i parametri edilizi ed urbanistici di cui alle norme tecniche di attuazione del PIP, anche le seguenti prescrizioni:

2.1 - le finiture esterne degli edifici dovranno essere realizzate utilizzando i seguenti materiali: per le pareti esterne mattoni pieni con "faccia a vista", blocchetti doppio UNI, blocchetti prefabbricati tipo LECABLOK, lastre in pietra naturale o artificiale. L'uso dell'intonaco potrà essere limitato a piccole parti dell'edificio. Le superfici dei prospetti potranno essere mantenute in c.a faccia vista qualora la struttura complessiva del volume venga realizzata con struttura prefabbricata in c.a.v;

La copertura degli edifici dovrà essere piana, o eseguita con falde leggermente inclinate e nascoste dal cornicione di facciata in modo tale che – comunque – non sia percepibile dall'esterno la falda stessa;

Le lattonerie potranno essere realizzate con rame o acciaio;

Gli infissi esterni saranno in legno verniciato, in ferro verniciato o in alluminio precolorato, gli oscuramenti saranno del tipo a serrandina avvolgibile metallica o in pvc.

2.2 - le opere di sistemazione esterna degli edifici e le aree a verde ed a parcheggio dovranno utilizzare i seguenti materiali:

per le pavimentazioni dei percorsi pedonali, delle rampe e dei marciapiedi: lastrine o blocchetti di porfido. L'uso della betonella va riservato ai percorsi carrabili e quello del tipo RB6 (erborella) ai parcheggi, mentre le rampe di accesso ai garages saranno realizzate con finitura in cemento al quarzo con disegni antisdrucchiolo;

i muretti di contenimento dei giardini, muri di sostegno e opere di sistemazione del terreno in genere devono essere realizzati con mattoni faccia vista o rivestiti con materiale lapideo (lastre di pietra), e comunque progettati e realizzati con unitarietà.

2.3 - gli eventuali giardini pensili da realizzare al di sopra delle corsie carrabili di accesso alle autorimesse dovranno avere caratteristiche tali da consentire anche l'impianto di essenze arbustive: lo spessore minimo del terreno riportato non dovrà essere inferiore a 40 cm.

Le essenze da impiantare nelle zone destinate a verde pubblico o privato dovranno essere scelte tra quelle autoctone con esclusione di specie a carattere infestante. Per la individuazione delle essenze da mettere a dimora dovrà essere chiesto il parere del servizio Verde del Comune.

2.4 - L'introduzione di materiali, tecniche costruttive o essenze vegetali alternativi rispetto a quelli indicati dalle presenti disposizioni è consentito purché esplicitamente migliorativi rispetto alle soluzioni proposte dal presente progetto planivolumetrico, previo parere favorevole dell'ufficio comunale competente (che dovrà comunque coordinare le scelte dei vari lottizzanti) e della Commissione Edilizia.

INDICAZIONI PER LA GESTIONE

a- In considerazione del fatto che alcuni edifici prevedono una quantità di Superficie molto importante, qualora si presentasse la necessità di frazionare la assegnazione a soggetti diversi, si fa presente che tale opportunità sarà consentita, senza bisogno di Variante al presente Planivolumetrico.

Resta peraltro stabilito che l'eventuale "primo" progetto, qualora più piccolo e/o diverso dagli schemi edilizi presenti in questo Planivolumetrico, dovrà farsi carico anche della progettazione dell'intera "stecca" (anche se solo di massima, in scala 1:200), ne dovrà giustificare la eventuale diversità proposta, ma dovrà comunque rispettare la previsione dei materiali previsti nelle successive norme.

Tutto ciò per garantire la unitarietà, come anzi descritto tra le finalità della progettazione.

b- Gli standard aggiuntivi P1, P3, V1, V3 variano a seconda degli Usi – ad oggi non ancora determinati – all'interno dei lotti.

Le attuali norme di PRG prevedono che in sede attuativa, essi vadano commisurati alle funzioni specifiche.

L'ubicazione di questi standard, è pertanto strettamente legata, oltre all'indice fondiario, ($U_f=1mq/1mq$), anche all'Uso da insediare ed alle rispettive quote di standard.

Si rende pertanto necessario rimandare alla fase di concessione edilizia, ogni specifica determinazione sulla ubicazione delle suddette quote di standard, in quanto solo in quel momento, si potrà conoscere l'esatta funzione da insediare.

Resta comunque stabilito che – in sede di Convenzione - potranno essere scomputati dalle somme degli Oneri solo le opere dei suddetti standard effettivamente a diretto contatto con gli spazi pubblici e comunque esterni ad eventuali recinzioni private.

c- Le zone di rispetto tra edificio e strada, come da indicazioni progettuali, devono essere sistemate a cura dell'assegnatario del lotto secondo le indicazioni del progetto planivolumetrico in modo di rendere il sistema del verde continuo ed omogeneo;

d- I soggetti assegnatari del lotto D1/3A dovranno impegnarsi a realizzare la viabilità interna (che è prescrittiva) , come descritta dall'Elaborato Tav.4. della Variante (delibera n.)

Pertanto gli stessi lotti dovranno essere sottoposti a Servitù di passaggio , la cui indennità sarà valutata – in occasione della Convenzione- dall' Ufficio Patrimonio, secondo le modalità previste per legge, e di conseguenza il prezzo di cessione terrà conto della detrazione derivante.

L'importo della realizzazione delle opere stradali , sottoposte a Servitù, potranno rientrare tra le opere a scomputo OO.UU.

e- La realizzazione delle aree pubbliche si basa su progetti specifici redatti preferibilmente a cura dell'Amm.ne Comunale, da attuarsi anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione da parte degli assegnatari dei lotti;

Data la specificità dell'area (Direzionale), si è ritenuto funzionale attrezzare l'area prospiciente via Filonzi, a Parcheggio Pubblico (Opera di Urbanizzazione primaria, eseguibile anche a scomputo dai soggetti attuatori);

f- I progetti edilizi presentati in alternativa agli elaborati facenti parte del presente Piano attuativo, dovranno sempre riportare le situazioni preesistenti all'intorno, rappresentate preferibilmente con fotomontaggi in modo da facilitarne la valutazione estetica necessaria.

Tale elaborato dovrà essere considerato sostanziale nella presentazione della pratica.