



# **COMUNE DI JESI**

Assessorato all'Urbanistica

Area Servizi Tecnici

Servizio Assetto e Tutela del Territorio  
Servizio S.U.E. e Controllo del Territorio

## **Variante Parziale al P.R.G.: Revisione delle Norme Tecniche di Attuazione**



### **Relazione**

(maggio 2018)

**Il Sindaco**

Massimo Bacci

**l'Assessore all'Urbanistica**

Roberto Renzi

**Dirigente dell'Area Servizi Tecnici**

Arch. Sorbatti Francesca

**Responsabile del procedimento e progettista**

Ing. Simone Messersì

**Progettisti**

Arch. Daniela Vitali

Geom. Landino Ciccarelli



## INDICE

1	La variante: oggetto, contesto e finalità	pag. 2
2	Disciplina delle aree urbane	pag. 3
3	Disciplina delle aree extraurbane	pag. 14
4	Disposizioni, norme generali e modalità di aggiornamento degli elaborati di P.R.G.	pag. 19
5	Modifiche agli strumenti di pianificazione attuativa vigenti	pag. 21
6	Modifiche agli elaborati del P.R.G.	pag. 22
7	Inquadramento normativo della variante e adempimenti in materia di VAS	pag. 23
8	Rapporti con gli strumenti di tutela e con la pianificazione sovraordinata	pag. 25
9	Dimensionamento e verifica degli standard	pag. 26
10	Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica	pag. 28
11	Compatibilità geomorfologica e idraulica	pag. 29
12	Controdeduzioni alle osservazioni e aggiornamento elaborati	pag. 31
13	Elaborati di variante	pag. 32

## Allegati

- Allegato 1: Quadro di raffronto articoli **2, 4, 22, 25, 30, 31, 33, 34, 37, 39, 40, 42, 44, 59, 63, 64, 65, 72, 80 e 83** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. tra la versione "vigente" e la versione "proposta in variante aggiornata in base alle controdeduzioni alle osservazioni";
- Allegato 2: Quadro di raffronto della **Premessa** e degli articoli **1 e 31 bis** delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica tra la versione "vigente" e la versione "proposta in variante".

## 1 La variante: oggetto, contesto e finalità

### *Oggetto e contesto*

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 227 del 19/12/2008 è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - Progetto Comunale di Suolo.

A seguito dell'indagine esplorativa per la revisione dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) dell'aprile-maggio 2014, sono emerse alcune criticità legate all'applicazione della norma tecnica di attuazione del P.R.G. stesso. Ulteriori criticità si riscontrano quotidianamente nella normale attività istruttoria da parte degli uffici, rendendo talvolta la norma tecnica di difficile interpretazione ed applicazione.

Con atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 171 del 02/08/2016 è stata valutata positivamente una revisione di detta norma tecnica dando mandato agli uffici di predisporre i relativi elaborati.

### *Finalità*

Le finalità di interesse pubblico della variante in argomento possono così sintetizzarsi in:

- una semplificazione e uno snellimento dei processi di aggiornamento dello strumento urbanistico generale;
- una maggiore chiarezza della norma al fine di agevolare il compito degli uffici comunali competenti alla gestione delle trasformazioni del territorio e dei professionisti esterni;
- una maggiore flessibilità dello strumento di pianificazione al fine di facilitarne la sua applicazione.

Nei successivi paragrafi si descrivono più in dettaglio le criticità individuate distinte per temi e per articoli; per ciascuna delle stesse, viene riportato l'obiettivo perseguito dalla variante e la relativa soluzione proposta.

Le modifiche ai singoli articoli nelle norme tecniche sono riportati negli allegati 1 e 2 della presente relazione.

Esse riguardano principalmente:

- *la disciplina delle aree urbane;*
- *la disciplina delle aree extraurbane;*
- *le disposizioni, norme generali e modalità di aggiornamento degli elaborati di P.R.G.;*
- *le modifiche agli strumenti di pianificazione attuativa vigenti;*
- *le modifiche agli elaborati di PRG.*

### **articolo 22 "Destinazioni d'uso"** -----

L'articolo 22 riporta l'elenco delle destinazioni d'uso principali poi richiamate nei successivi articoli delle NTA a seconda del tipo di azionamento. Tra le destinazioni "produttive industriali e terziarie" sono ricomprese quelle "direzionali". Nell'attuale versione di tale articolo non è precisato se con il termine direzionale si intendono anche le funzioni di pubblico interesse o pubblica utilità.

obiettivo	soluzione proposta
precisare che all'interno della destinazione d'uso direzionale è ricompresa anche quella di interesse pubblico di livello locale e sovralocale.	<b>qualora lo strumento urbanistico generale o lo strumento attuativo comunque denominato preveda la destinazione d'uso direzionale, la stessa è da intendersi comprensiva di quella di pubblico interesse di livello locale e sovralocale.</b>

### **articolo 25 "Territorio urbano edificato TE"** -----

L'articolo 25 si limita ad elencare le diverse parti del territorio urbano costruito il quale si articola nella "città storica TE1", nella "città consolidata TE2" e nella "città recente TE3".

La norma tuttavia non fa alcun cenno alla disciplina generale riguardante l'insediamento delle attività insalubri, ovvero quelle ricadenti all'interno del DM 5/9/1994, attualmente riportata al comma 13 dell'articolo 39.

obiettivo	soluzione proposta
si ritiene opportuno richiamare nell'articolo la disciplina generale per la localizzazione delle attività insalubri.	<b>si introduce in tale articolo la disciplina, già presente nella norma tecnica attuativa (art. 39), per la localizzazione delle attività insalubri, nel senso di consentire la localizzazione delle stesse nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.</b>

**articolo 30 "TE2.1 città recente con prevalenza di residenza" -----**

L'articolo 30 che disciplina, tra l'altro, le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali di completamento, consente attualmente anche la possibilità di insediare attività ricadenti nel cosiddetto "terziario diffuso". Con tale espressione si intendono anche gli esercizi commerciali di vicinato, ovvero quelli di commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. Tale limite di superficie finisce tuttavia spesso con il limitare eventuali interventi di ampliamento di attività esistenti o insediamento di nuove attività funzionali e di servizio alla residenza con conseguente rischio di impoverimento del tessuto commerciale medio-piccolo diffuso a vantaggio dei centri commerciali periferici.

Ferma restando la percentuale di massima non inferiore al 75% della superficie di ogni edificio da destinare alla residenza, si ritiene necessario introdurre il principio, già utilizzato in altri contesti normativi, per il quale quando tale percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, si consideri l'intera unità al fine di evitare frazionamenti artificiosi o situazioni di promiscuità nei vari piani dell'edificio tra destinazioni differenti.

obiettivo	soluzione proposta
potenziare l'offerta di attività commerciali diffuse di servizio alla residenza eliminando l'attuale limite dimensionale (250 mq di superficie di vendita) fermo restando la percentuale di massima di superficie utile lorda da destinare a tale uso (25%).	<b>viene inserita tra le destinazioni d'uso ammesse l'espressione "esercizi commerciali" di cui all'art. 22 delle NTA.</b>
evitare il frazionamento di unità immobiliari con frammistione di usi differenti.	<b>viene introdotto il principio per il quale nel caso di un'unica unità immobiliare la verifica del rapporto percentuale tra le diverse destinazioni d'uso si debba tenere conto dell'unità immobiliare nella sua interezza.</b>

Il medesimo articolo 30, al comma 3, stabilisce il meccanismo per l'individuazione cartografica di nuovi "lotti liberi", ovvero aree ove è possibile effettuare interventi anche di nuova edificazione. Attualmente le condizioni da verificare affinché il lotto venga classificato come "libero" sono:

- lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006;
- documentato inutilizzo dell'area per precedenti interventi edificatori;
- accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica.

Trascorsi ormai più di dieci anni dall'adozione della variante generale al P.R.G. si ritiene opportuno superare tale meccanismo di individuazione cartografica anche al fine di consentire il riuso delle zone edificabili esistenti senza ulteriore urbanizzazione, eliminando la distinzione tra aree edificabili libere e "lotti liberi", consentendo cioè la nuova edificazione su tutte le aree edificabili libere a condizione che:

- le stesse siano accessibili direttamente dalla pubblica via;
- non siano state precedentemente utilizzate a scopo edificatorio;
- la consistenza e la conformazione dei nuovi lotti consenta il rispetto delle verifiche di invarianza idraulica previste dalla normativa di settore e, nel caso di incremento del carico insediativo, garantisca idonei spazi per la sosta direttamente raggiungibili dalla pubblica via.

obiettivo	soluzione proposta
consentire nelle zone TE2.1 residenziali la nuova edificazione oltre che nei lotti liberi già individuati, anche nelle restanti aree libere senza incremento della capacità edificatoria e quindi del carico urbanistico.	<b>si estende la possibilità di realizzare nuovi autonomi edifici su tutte le aree libere a condizione che le stesse siano accessibili direttamente dalla pubblica via, non siano state precedentemente utilizzate a scopo edificatorio, siano di consistenza e conformazione idonea a sostenere l'eventuale incremento di carico urbanistico e vengano rispettate le vigenti norme in materia di invarianza idraulica.</b>

L'articolo 30, non prevede attualmente tra i parametri e gli indici urbanistici l'altezza massima degli edifici, bensì si limita genericamente a prescrivere che *"gli interventi devono conciliarsi con l'impianto urbanistico circostante per quanto attiene alle caratteristiche morfotipologiche degli edifici, alle altezze, alla sistemazione esterna dell'area"*. Pertanto ad oggi la norma di riferimento è sostanzialmente quella dettata dall'art. 8 del D.M. 1444/68 in base alla quale l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare in generale l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. La difficoltà interpretativa nasce in particolare nel momento in cui, in sede di presentazione del singolo progetto edilizio per una nuova edificazione o una sopraelevazione, vanno individuati gli edifici preesistenti e "circostanti" e di conseguenza l'altezza massima di riferimento.

Effettuata a tal proposito, mediante strumentazione GIS, un'analisi dei volumi esistenti nelle zone residenziali TE2.1, si è riscontrato che circa il 69% delle unità volumetriche esistenti si trova al di sotto del limite di ml 10,50 corrispondente in genere a 3 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto o semiterrato. La tabella seguente riporta in dettaglio i risultati di tale analisi.

tabella: altezza media degli edifici nelle zone TE2.1

intervallo di altezza massima	percentuale unità volumetriche
0 - 3 ml	11,9 %
3 - 6 ml	17,1 %
6 - 9 ml	25,1 %
9 - 10,50 ml	14,9 %
oltre 10,50 ml	31,0 %
<b>0 - 10,50 ml</b>	<b>69,0 %</b>

Peraltro va precisato che analoga misura dell'altezza massima era già prescritta in molte delle

zone di completamento previste dal Piano Regolatore previgente. Essa era scaturita a sua volta dall'analisi del tessuto edilizio esistente nelle medesime zone che si ritiene possa essere considerata ancora attendibile.

obiettivo	soluzione proposta
definizione del limite di altezza massima degli edifici nelle zone di completamento residenziale, nel caso di nuova edificazione o di sopraelevazione, al fine di evitare incertezze interpretative	<b>viene inserita tra i parametri urbanistici la misura dell'altezza massima nel caso di nuova edificazione o sopraelevazione previa verifica dell'altezza massima prevalente in tali zone già effettuata.</b>

Si coglie infine l'occasione per inserire nell'articolo il riferimento agli indirizzi di cui articoli 80 e 83 delle NTA riguardanti rispettivamente la situazione "Ospedale" e la situazione "Prato-Verziere".

**articolo 31 "TE2.2 città recente con prevalenza di attività economiche" -----**

L'articolo 31 disciplina gli interventi all'interno del tessuto produttivo/artigianale/commerciale esistente.

Fermo restando la percentuale di massima non inferiore al 75% della superficie di ogni edificio da destinare alle attività economiche, si ritiene inoltre necessario il principio, già utilizzato in altri contesti normativi, per il quale quando tale percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, si consideri l'intera unità al fine di evitare frazionamenti artificiosi o situazioni di promiscuità nei vari piani dell'edificio tra destinazioni differenti.

obiettivo	soluzione proposta
evitare il frazionamento di unità immobiliari con destinazioni differenti.	<b>viene introdotto il principio per il quale nel caso di un'unica unità immobiliare la verifica del rapporto percentuale tra le diverse destinazioni d'uso tenga conto dell'unità immobiliare nella sua interezza.</b>

Come nel caso del precedente articolo 30 anche il presente articolo disciplina il meccanismo per l'individuazione cartografica di nuovi "lotti liberi". Per le stesse motivazioni contenute nell'articolo che disciplina le aree TE2.1 si ritiene opportuno superare l'attuale distinzione tra lotto libero ed area libera.

obiettivo	soluzione proposta
consentire la nuova edificazione oltre che nei lotti liberi già individuati, anche nelle restanti aree libere senza incremento della capacità edificatoria e quindi del carico insediativo.	<b>si estende la possibilità di realizzare nuovi autonomi edifici su tutte le aree libere a condizione che le stesse siano accessibili direttamente dalla pubblica via, non siano state precedentemente utilizzate a scopo edificatorio e vengano rispettate le vigenti norme in materia di</b>

L'articolo inoltre fissa al comma 8 alcuni indici/parametri urbanistici da rispettare nel caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione. Tra questi in particolare è presente quello relativo alla percentuale di permeabilità minima del 50% delle aree scoperte.

Tenuto conto:

1. della sopravvenuta normativa regionale in materia di invarianza idraulica che garantisce già di per sé sufficienti condizioni di equilibrio rispetto al regime idraulico dei suoli;
2. della natura delle aree stesse che normalmente vengono utilizzate per il transito e la manovra dei mezzi pesanti, per lo stoccaggio di materiali, etc., il vincolo di permeabilità risulta in qualche caso penalizzante, in qualche caso costituisce vero e proprio elemento ostativo alla realizzazione di interventi di ampliamento delle attività insediate.
3. che per determinate tipologie di attività potenzialmente inquinanti il suolo e sottosuolo non è auspicabile né tantomeno opportuno che le aree interessate siano permeabili;

si ritiene opportuno perseguire il seguente obiettivo.

obiettivo	soluzione proposta
adeguamento della normativa di PRG delle zone produttive/commerciali, alle recenti disposizioni regionali in materia di invarianza idraulica (art. 10 L.R. 22/2011 e DGR 53/2014).	<b>viene esplicitato il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e contestualmente consentita la deroga al rispetto della percentuale minima di superficie scoperta permeabile (50%) nel caso sia dimostrata l'inesistenza di soluzioni alternative.</b>

### **articolo 33 "TE3 città recente"** -----

L'articolo 33 disciplina le aree interessate da piani attuativi vigenti realizzati in tutto o in parte o in corso di realizzazione. La stessa inoltre stabilisce le destinazioni e gli usi delle aree alla scadenza di detti piani. Tuttavia la stessa non precisa se detto aggiornamento possa essere effettuato d'ufficio senza che ciò costituisca o meno variante urbanistica.

Vi è inoltre la necessità di distinguere le nuove destinazioni TE2.1 o TE2.2 previste alla scadenza dei piani rispetto a quelle esterne a tali ambiti, in quanto lo stesso articolo prescrive che le prime debbano mantenere le consistenze (superficie utile lorda realizzabile) dei piani attuativi originari.

obiettivo	soluzione proposta
semplificazione delle procedure per l'aggiornamento degli elaborati di PRG con particolare riferimento alle zone soggette a piani attuativi vigenti (TE3 città recente).	<b>si introduce il meccanismo per il quale l'aggiornamento degli elaborati di P.R.G. in base a quanto indicato al comma 2 dell'articolo, avviene d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G.. Inoltre le nuove destinazioni vengono rinominate TE3.1 (al posto di TE2.1) e TE3.2 (al</b>

posto di TE2.2) per distinguerle dalle altre zone di analoga destinazione per il fatto di mantenere la stessa superficie utile lorda massima prevista dai relativi piani attuativi scaduti.

**articolo 34 "TT territorio urbano di trasformazione" -----**

Il presente articolo si limita ad elencare le diverse tipologie di ambiti individuati dal PRG destinati ad interventi di nuova urbanizzazione o ristrutturazione urbanistica o riconversione e riqualificazione. La norma tuttavia non fa tuttavia alcun cenno alla disciplina generale riguardante l'insediamento delle attività insalubri, ovvero quelle ricadenti all'interno del DM 5/9/1994, attualmente riportata al comma 13 dell'articolo 39.

obiettivo	soluzione proposta
<p>si ritiene opportuno richiamare nell'articolo la disciplina per la localizzazione delle attività insalubri già prevista nella norma tecnica attuativa (articolo 39).</p>	<p><b>si introduce in tale articolo la disciplina per la localizzazione delle attività insalubri, nel senso di consentire la localizzazione delle stesse nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.</b></p>

**articolo 37 "TT2.5 aree di ristrutturazione" -----**

L'articolo 37 delle NTA disciplina gli interventi ammessi nelle cosiddette "aree di ristrutturazione". In dette aree soggette a piano urbanistico attuativo nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione senza ricostruzione, pur essendo previsto un indice edificatorio su base territoriale (0,40 mq<sub>sul</sub>/mq<sub>St</sub>), non viene espressamente prevista la possibilità di realizzare nuovi edifici a seguito della demolizione e ricostruzione di quelli esistenti. Ciò potrebbe senz'altro determinare una limitazione alla possibilità di una diversa articolazione dei volumi esistenti nell'ottica di un miglioramento complessivo del disegno urbanistico delle aree, pur nel rispetto dell'indice territoriale previsto.

obiettivo	soluzione proposta
chiarire meglio gli interventi edilizi consentiti all'interno delle aree di ristrutturazione TT2.5 anche al fine di consentire una maggiore flessibilità del disegno urbanistico.	<b>si inserisce, a maggior chiarimento della norma, tra gli interventi ammessi la nuova costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di singoli edifici.</b>

**articolo 63 "S1.1 servizi di livello locale" -----**

L'articolo 63 disciplina l'uso delle aree a standard individuate dal P.R.G. vigente. Le aree a destinazione sportiva con attrezzature scoperte (c.d. S1.1s\*), sono inedificabili ad esclusione di annessi essenziali alla migliore fruizione degli impianti stessi (tribune, servizi igienici, spogliatoi, etc.). La norma pertanto non consente di realizzare attualmente attrezzature leggere complementari quali chioschi, etc. contrariamente a quanto già consentito nelle aree a verde pubblico.

obiettivo	soluzione proposta
consentire nel caso di aree sportive scoperte di livello locale una più ampia dotazione di servizi complementari e funzionali ad una maggiore fruibilità di tali strutture di pubblico interesse	<b>viene consentita la possibilità di realizzare attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici, etc.), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti in analogia a quanto avviene già per le aree a verde pubblico S1.1v.</b>

**articolo 64 "S1.2 servizi di livello urbano" -----**

L'articolo 64 disciplina l'uso delle aree a standard individuate dal P.R.G. vigente. Le aree a destinazione sportiva con attrezzature scoperte (c.d. S1.2s\*), sono inedificabili ad esclusione di annessi essenziali alla migliore fruizione degli impianti stessi (tribune, servizi igienici, spogliatoi, etc.). La norma pertanto non consente di realizzare attualmente attrezzature leggere complementari quali chioschi, etc. contrariamente a quanto già consentito nelle aree a verde pubblico.

obiettivo	soluzione proposta
consentire nel caso di aree sportive scoperte di livello urbano una più ampia dotazione di servizi complementari e funzionali ad una maggiore fruibilità di tali strutture di pubblico interesse	<b>viene consentita la possibilità di realizzare attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici, etc.), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti in analogia a quanto avviene già per le aree a verde pubblico S1.2v.</b>

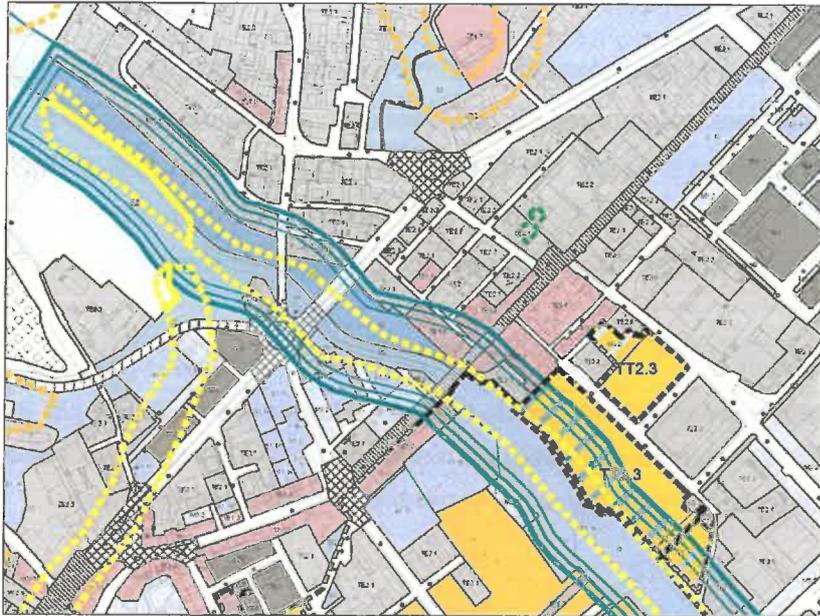
**articolo 65 " Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2 corridoi ecologici in ambito urbano" -----**

L'articolo 65 disciplina le aree S2 "fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo". Tali fasce inedificabili sono posizionate spesso lungo le principali strade urbane o a margine dell'edificato

esistente. La norma consente attualmente di poter utilizzare tali spazi come orti o giardini o per percorsi ciclabili e/o pedonali. Essendo aree verdi normalmente interposte tra la viabilità ed il costruito, le stesse necessitano di essere attraversate da accessi carrabili ai lotti e utilizzate anche come aree di sosta.

obiettivo	soluzione proposta
consentire un più ampio utilizzo delle cosiddette fasce di rispetto ambientale S2, fermo restando l'inedificabilità e la funzione ecologica di tali spazi di città.	<b>si introduce la possibilità che le aree S2 ospitino accessi carrabili e spazi per la sosta fermo restando il rispetto delle condizioni di permeabilità e con un'adeguata sistemazione a verde per salvaguardarne la funzione ecologica.</b>

L'articolo 65 disciplina, tra l'altro, gli interventi ammessi nelle aree ricadenti all'interno dei "corridoi ecologici in ambito urbano" ovvero zone di tutela introdotte dalla variante generale al PRG del 2006 a protezione dei corsi d'acqua che attraversano le aree urbane. In particolare viene stabilito che tali aree non sono edificabili; esse inoltre devono mantenere permanenti condizioni di permeabilità dei suoli; vi vanno promossi interventi di recupero ambientale volti a potenziare o ripristinare la presenza di vegetazione autoctona ripariale sulle sponde dei canali e dei fossi. Esse possono ospitare orti e giardini. Ove specificamente indicato sulla tavola 5p, sono ammesse destinazioni d'uso a servizi collettivi che non pregiudichino le funzioni ambientali del corridoio. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza incremento dell'area di sedime e di demolizione senza ricostruzione. I corridoi si sovrappongono alle destinazioni urbanistiche delle aree che attraversano, impedendo di fatto in alcuni casi la possibilità di procedere con la riqualificazione di determinati contesti (es: i retri di alcune aree di borgo, aree artigianali esistenti, etc.), nonché il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali e di sicurezza.



Esempio di corridoio ecologico urbano dalla tavola 5p "Ripartizione del territorio comunale"

obiettivo	soluzione proposta
<p>consentire interventi di riqualificazione di edifici esistenti all'interno dei corridoi ecologici in ambito urbano, anche mediante modesti incrementi della superficie coperta, nel rispetto dell'indice di zona, senza compromettere l'integrità e la funzione ecologica di tali spazi della città.</p>	<p><b>si introduce tra gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, previa verifica di compatibilità geologica e invarianza idraulica nonché nei limiti della capacità edificatoria di zona, l'ampliamento anche mediante incremento della superficie coperta degli edifici principali (con eventuali corpi aggiunti in aderenza) sino ad un massimo del 20% di quella esistente alla data del 01/01/2017 senza produrre avanzamento del corpo di fabbrica verso il corpo idrico tale da ridurre la distanza minima dallo stesso. Tali ultimi interventi, ammissibili solo quando sia dimostrata l'assenza di soluzioni tecniche alternative, dovranno essere finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario, funzionale e al superamento delle barriere architettoniche, senza compromettere l'integrità e la funzione ecologica di tali spazi di città, incentivando ove possibile la rinaturalizzazione delle aree scoperte.</b></p>

**articolo 72 "Infrastrutture e attrezzature per la mobilità M" -----**

L'articolo in questione si limita ad elencare le diverse tipologie di infrastrutture per la mobilità previste dal PRG e le relative sottoarticolazioni. In particolare tali infrastrutture denominate "Attrezzature M3" si articolano in: "M3.1 Interporto", "M3.2 Parcheggi a standard", "M3.3 Stazioni ferroviarie e metropolitane", "M3.4 Stazione delle autolinee", "M3.5 Stazioni di servizio e

distribuzione carburanti”.

Nulla si dice riguardo agli usi consentiti all'interno degli edifici ricadenti all'interno di tali infrastrutture ed in particolare nelle aree M3.3. Tali edifici di proprietà del soggetto gestore della rete ferroviaria già di fatto ospitano o hanno ospitato in parte attività riconducibili al terziario diffuso in base alla definizione di cui all'articolo 22 delle NTA, ovvero una combinazione dei seguenti usi: pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, uffici, artigianato di servizio, uffici pubblici, sedi associazioni varie.

obiettivo	soluzione proposta
favorire il riuso per finalità di servizio alla residenza, e più in generale alla città, di contenitori edilizi esistenti ricadenti nelle aree destinate ad infrastrutture per la mobilità.	<b>si esplicita meglio la possibilità di utilizzo degli edifici esistenti nelle zone M3.3 anche per attività riconducibili al terziario diffuso.</b>

#### **articolo 80 "Ospedale (2)"** -----

L'articolo 80 fornisce alcuni indirizzi sullo sviluppo urbano della porzione di città ricadente all'interno del perimetro riportato nella tavola 6p del P.R.G., il quale ricomprende principalmente le aree circostanti il complesso ospedaliero "Carlo Urbani". All'interno di tale perimetro è presente l'ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 Ospedale – via Togliatti. La trasformazione di detto ambito si accompagna alla realizzazione di una serie di servizi a supporto del complesso ospedaliero (parcheggi pubblici satellite, parco pubblico, residenza sanitaria protetta). Tali servizi costituiscono un corredo urbanizzativo fondamentale per il corretto funzionamento del complesso medesimo, soprattutto per quanto riguarda la dotazione di parcheggi. Attualmente la cessione da parte dei proprietari di tali aree a servizi è subordinata alla presentazione ed approvazione di un apposito piano attuativo esteso all'intero ambito, o ai singoli subambiti in cui lo stesso è suddiviso, in quanto trattasi di opere di urbanizzazione primaria a scomputo ricadenti in aree che a sua volta generano capacità edificatoria.

obiettivo	soluzione proposta
consentire una più rapida attuazione del sistema degli spazi pubblici a supporto del nuovo complesso ospedaliero.	<b>viene prevista la possibilità che, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, vi sia da parte dei proprietari la cessione anticipata delle aree destinate a servizi ed a parcheggio pubblico senza presentazione di piani attuativi, fermo restando che i diritti edificatori generati da tali aree restano a disposizione dei proprietari cedenti.</b>

La medesima norma prevede attualmente, per gli edifici esistenti nelle zone TE2.1 ricadenti all'interno del perimetro della situazione, l'ampliamento entro il limite massimo di 1000 mc. La norma

tuttavia non chiarisce se tale limite si possa applicare a ciascun edificio presente o solo all'edificio principale.

La contestuale modifica dell'articolo 30 delle NTA riguardante il superamento del meccanismo di individuazione dei lotti liberi potrebbe tuttavia contemporaneamente consentire in tale contesto ulteriori interventi di nuova edificazione non trascurabili che mal si concilierebbero con la natura di zona a bassa densità abitativa a protezione dell'area ospedaliera.

obiettivo	soluzione proposta
introdurre alcune precisazioni circa le possibilità di completamento del tessuto residenziale consolidato all'interno della situazione "Ospedale".	<b>viene precisato che è ammessa la nuova costruzione esclusivamente mediante recupero e l'eventuale ampliamento di ciascuno degli edifici esistenti nelle aree TE2.1 fino alla Sul ricavabile entro il volume massimo complessivo di 1000 metri cubi fermo restando il rispetto degli indici e parametri previsti per le zone TE2.1 dall'articolo 30.</b>

**articolo 83 "Prato-Verziere (5)"** -----

L'articolo 80 fornisce alcuni indirizzi sullo sviluppo urbano della porzione di città ricadente all'interno del perimetro riportato nella tavola 6p del P.R.G., il quale ricomprende principalmente le aree site tra via Gallodoro, via Guerri, via del Prato, la linea ferroviaria Orte-Falconara, il nuovo asse parallelo a via del Verziere, viale Trieste e via Ricci. Nelle aree residenziali ricadenti in tale perimetro è stabilito tra l'altro che la Sul realizzabile nei lotti delle aree TE2.1 non può comunque superare quella ricavabile entro il volume complessivo di 1000 metri cubi. La norma tuttavia non chiarisce se il limite si possa applicare a ciascun edificio presente o solo all'edificio principale.

La contestuale modifica dell'articolo 30 delle NTA riguardante il superamento del meccanismo di individuazione dei lotti liberi potrebbe tuttavia contemporaneamente consentire nelle zone TE2.1 presenti in tale contesto ulteriori interventi di nuova edificazione non trascurabili dal punto di vista urbanistico.

obiettivo	soluzione proposta
introdurre alcune precisazioni circa le possibilità di completamento del tessuto residenziale consolidato all'interno della situazione "Prato-Verziere".	<b>viene precisato all'interno dell'articolo che sono ammessi ampliamenti di ciascuno degli edifici esistenti nelle aree TE2.1 fino alla Sul ricavabile entro il volume massimo complessivo di 1000 metri cubi e che gli interventi di nuova edificazione restano consentiti unicamente all'interno dei lotti liberi individuati nella tavola 5p con il limite volumetrico di 1000 mc.</b>

### 3 Disciplina delle aree extraurbane

#### **articolo 39 "TR territorio rurale"** -----

L'articolo 39 disciplina gli interventi edilizi nel territorio rurale. Esso richiama la disciplina regionale di cui alla L. R. 13/90, fatte salve alcune limitazioni legate alla specifica sottozona in cui è suddiviso il territorio stesso.

#### strutture a tunnel per ricovero prodotti agricoli

Nel corso della ordinaria attività d'ufficio è emersa da più parti la necessità di disciplinare l'installazione di alcune strutture realizzate a diretto svolgimento dell'attività agricola, finalizzate in particolare al ricovero di alcuni prodotti (paglia, fieno, etc.), caratterizzate dal fatto di essere prive di fondazione, semplicemente infisse al suolo e dotate di una copertura facilmente rimovibile.

obiettivo	soluzione proposta
introdurre la disciplina per la realizzazione di particolari strutture a servizio del fondo e del diretto svolgimento dell'attività agricola nel rispetto del contesto rurale in cui si inseriscono.	<b>viene inserita la possibilità di realizzare in tutto il territorio rurale, ad eccezione delle aree tutelate paesaggisticamente ex L. 1497/89, delle aree classificate come beni culturali e delle aree esondabili, strutture a tunnel per il diretto svolgimento dell'attività agricola semplicemente infissi al suolo, privi di fondazione e con copertura in telo rimovibile da utilizzare esclusivamente per il ricovero di prodotti agricoli quali paglia e/o fieno e similari.</b> <b>La norma inoltre prevede che per il corretto inserimento di tali manufatti si faccia riferimento ad apposito regolamento comunale.</b>

#### fascia della continuità naturalistica del PTCP – interventi esclusi

La normativa vigente è conforme alla normativa urbanistica sovraordinata ed in particolare agli indirizzi dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona; in particolare per quanto riguarda le aree ricadenti all'interno della fascia della continuità naturalistica, è esclusa la possibilità di localizzazione degli interventi di cui alle lettere d), f) e g) dell'art. 3 comma 1 della L.R. 13/90 e ss.mm.ii. (*edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, edifici per industrie forestali*) - vedi dall'indirizzo 1.V.7 di cui al "Documento D4/1". Tali esclusioni non sono tuttavia riportate in maniera esplicita all'interno del testo dell'articolo.

obiettivo	soluzione proposta
-----------	--------------------

esplicitare meglio il richiamo alla disciplina urbanistica sovraordinata, con particolare riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia ed a quanto previsto per le aree ricadenti nella cosiddetta "fascia della continuità naturalistica".	<b>si inserisce un chiaro riferimento al divieto di realizzazione, all'interno della "fascia della continuità naturalistica" di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, degli interventi di cui all'art. 3 comma 1 della L. R. 13/90 e ss.mm.ii. limitatamente alle lettere d), f) e g)</b>
---	---

#### *pensioni e centri addestramento animali*

E' sempre più frequente nell'ordinaria attività d'ufficio la necessità di poter dare risposta a chi intende investire su nuove attività economiche legate alla cura degli animali da compagnia. Tali attività, che avrebbero nel territorio rurale la loro naturale collocazione, non trovano tuttavia una specifica codifica nell'attuale normativa per le zone agricole, ove però si ammettono attività del tutto simili quali l'allevamento (ricovero bestiame). La recente modifica dell'art. 1 della legge regionale 13/90 per effetto della L.R. 17/2015 che ha eliminato il termine "esclusivamente" riferito alle attività consentite in zona agricola apre sicuramente ad una nuova prospettiva.

obiettivo	soluzione proposta
introdurre tra le attività consentite nel territorio rurale attività assimilabili all'allevamento.	<b>si introduce la possibilità di insediare attività quali pensioni e centri addestramento per animali con relativi annessi essenziali e coperture stagionali con esclusione delle aree soggette ad esondazione.</b>

#### *industrie insalubri*

L'articolo stabilisce il divieto di localizzazione delle industrie classificate come insalubri di I° e II° classe negli appositi elenchi ministeriali. In tale divieto rientrano tuttavia anche attività che la normativa sovraordinata che disciplina gli interventi in zona agricola (L.R. 13/90) prevede espressamente (ad es: cantine, allevamenti, stalle, etc.). Inoltre il Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934 all'art. 216 stabilisce che in particolare le industrie di prima classe debbano essere isolate nelle campagne.

Risulta pertanto evidente l'incongruenza tra la disciplina dettata dal PRG e quella sovraordinata, fermo restando l'obiettivo generale del PRG di non consentire l'insediamento in zona agricola di attività industriali nocive, le quali dovranno trovare adeguata sistemazione all'interno delle aree a destinazione produttiva.

Risulta opportuno inoltre che l'insediamento di dette attività insalubri possa comunque avvenire nelle aree che il PRG chiama "isole della produzione TR5", le quali nella maggior parte dei casi costituiscono dei veri e propri siti produttivi isolati nella campagna e che hanno perso in generale qualunque rapporto con il contesto rurale che li circonda.

obiettivo	soluzione proposta
-----------	--------------------

<p>eliminare alcune incongruenze tra la norma tecnica di P.R.G. la normativa regionale e la normativa nazionale per quanto attiene la localizzazione di alcune attività classificate come insalubri ricomprese all'interno degli appositi elenchi ministeriali.</p>	<p><b>si riconferma il divieto di localizzazione delle industrie insalubri in territorio rurale ad eccezione di:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>quelle previste dalla L.R. 13/90 e ss.mm.ii.;</b></li> <li>- <b>attività comunque insediabili all'interno delle cosiddette "isole della produzione TR5".</b></li> </ul> <p><b>Viene inoltre precisato che le industrie insalubri sono comunque insediabili nelle aree del territorio urbano in cui è comunque già ammessa la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria. Resta fermo, nel caso di nuovo insediamento o di riconversione in un sito produttivo esistente, l'obbligo di una valutazione da parte del Consiglio Comunale in materia di sostenibilità e compatibilità ambientale con indicazione di eventuali opere di mitigazione.</b></p>
---	---

La modifica all'articolo in argomento infine prevede che venga riportata la corretta dicitura dell'articolo 43 "edifici rurali abbandonati di recupero residenziale" e che vengano riportati interamente i commi 5 e 6 dell'articolo 42 delle NTA riferiti al censimento dei fabbricati rurali di cui all'art. 15 comma 1 della L. R. 13/90. Si ritiene infatti che la disciplina riguardante gli edifici rurali censiti, in quanto valida su tutto il territorio rurale, debba trovare collocazione all'interno dell'articolo che tratta di tale territorio (articolo 39).

**articolo 40 "Aree agricole TR1" -----**

L'articolo in argomento disciplina la porzione del territorio rurale denominata "aree agricole". Tra le destinazioni ammesse sono presenti i "servizi collettivi" che non trovano tuttavia riscontro nella disciplina sovraordinata riguardante le zone agricole e che non presentano con tali zone alcuna attinenza (L.R. 13/90).

obiettivo	soluzione proposta
rimuovere alcune incongruenze tra le destinazioni d'uso ammesse dalla norma tecnica di P.R.G. e la normativa regionale per le zone agricole.	<b>viene eliminata tra le destinazioni ammesse nelle aree "agricole" TR1 la destinazione "servizi collettivi" non contemplata dalla normativa regionale relativa al territorio agricolo.</b>

**articolo 42 "Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1" -----**

L'articolo 42 disciplina le aree TR2.1 comprensive dei beni culturali e paesaggistici vincolati di cui al Decreto legislativo n. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", degli ambiti di tutela degli edifici e dei manufatti storici extraurbani di cui all'articolo 40 del Piano Paesistico Ambientale

Regionale vigente, nonché dei fabbricati rurali di valore storico e architettonico riconosciuti ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 13/1990 e del relativo censimento.

All'interno di tali aree, oltre agli edifici di pregio, sono spesso presenti anche edifici minori (per lo più accessori o pertinenze) ai quali viene riservata la medesima disciplina degli edifici principali che attualmente si limita alla manutenzione ed al risanamento conservativo. Ciò spesso impedisce, soprattutto nel caso di documentata irrecuperabilità di tali manufatti di intervenire per un recupero funzionale degli stessi, fermo restando le misure di tutela previste dal Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) per gli edifici ricadenti nelle aree "edifici e manufatti storici extraurbani" individuati dal PRG in sede di adeguamento al PPAR stesso e riportate nella tavola 1p.

obiettivo	soluzione proposta
ampliare le possibilità di intervento finalizzate al recupero per gli accessori agricoli presenti nelle aree TR2.1 nel rispetto della normativa urbanistica sovraordinata.	<b>si introduce la possibilità della ristrutturazione edilizia degli accessori, ad esclusione di quelli ricadenti nelle aree ex EMSE individuate nella tavola 1p di progetto derivanti dall'adeguamento del PRG al PPAR, anche mediante demolizione solo nel caso di documentata irrecuperabilità, con obbligo di riproposizione di tipologie caratteristiche dell'edilizia rurale nel caso in cui gli stessi siano di valore storico documentale.</b>

Si eliminano inoltre i commi 5 e 6 dell'articolo, che si interessano della disciplina degli edifici censiti ai sensi dell'art. 15 comma 1 della L. R. 13/90; essi vengono riproposti integralmente nell'articolo 39 sopra descritto. Si ritiene infatti che tale disciplina in quanto valida su tutto il territorio rurale debba trovare collocazione all'interno dell'articolo che tratta del territorio rurale TR.

Infine la modifica della norma tecnica comporta:

- l'eliminazione, tra le destinazioni d'uso ammesse, dei "servizi ed attrezzature collettive" che non risultano coerenti con la disciplina urbanistico-edilizia sovraordinata riferita alle zone agricole e che non presentano alcuna attinenza con le stesse;
- la precisazione in merito alla destinazione residenziale, la quale in generale non deve intendersi necessariamente connessa all'attività agricola, coerentemente con quanto previsto dalla L.R. 13/90.

#### **articolo 44 "Sistema delle ville TR2.2"** -----

Tra le destinazioni d'uso ammesse all'interno di tale zone vi sono i "servizi collettivi". Considerato che dette aree ricadono all'interno di un contesto rurale in generale disciplinato dalla L. R. 13/90 (territorio rurale TR) si ritiene che tale destinazione non sia coerente con tale contesto e con la relativa normativa di riferimento.

obiettivo	soluzione proposta
rimuovere alcune incongruenze tra le destinazioni	<b>viene eliminato nelle aree "sistema delle ville"</b>

d'uso ammesse dalla norma tecnica di P.R.G. per l'area in esame e la normativa regionale per le zone agricole.

**TR2.2 il riferimento alla destinazione "servizi collettivi" non contemplata dalla normativa regionale relativa al territorio agricolo.**

Si introduce infine la precisazione secondo la quale la destinazione residenziale non deve intendersi esclusivamente a carattere temporaneo, coerentemente con quanto previsto dalla L.R. 13/90.

**articolo 59 "Isole della produzione TR5" -----**

L'articolo disciplina le aree produttive localizzate da tempo nel territorio rurale che hanno perso o non hanno mai avuto alcun rapporto con il contesto nel quale sono inserite.

La modifica proposta consiste in questo caso semplicemente nel richiamare quanto previsto dal comma 13 dell'articolo 39 che si interessa della localizzazione delle industrie insalubri.

#### 4 Disposizioni, norme generali e modalità di aggiornamento degli elaborati di P.R.G.

##### **articolo 2 "Elaborati costitutivi del piano"** -----

In tale articolo si elencano gli elaborati costitutivi del P.R.G. vigente. Oltre alle tavole che conformano il diritto dei suoli (tavole 5p, 6p e 10p), vi sono elaborati che riportano:

- il quadro dei vincoli derivanti della pianificazione sovraordinata;
- la situazione relativa al patrimonio botanico-vegetazionale;
- la situazione delle aree assoggettate a strumenti attuativi (piani di lottizzazione, piani di recupero, etc.);

informazioni queste non direttamente connesse al regime dei suoli.

Tali elaborati richiedono tuttavia un aggiornamento per i quali si ritiene non necessaria una procedura di variante urbanistica.

obiettivo	soluzione proposta
consentire una procedura più snella per l'aggiornamento di alcuni elaborati di P.R.G., non direttamente legati alla disciplina circa l'uso dei suoli.	<b>viene stabilito che le tavole denominate:</b> <b>- 1p "Prescrizioni e vincoli della pianificazione sovralocale";</b> <b>- 2p "La rete ecologica";</b> <b>- 1a "il tessuto urbano esistente e la viabilità";</b> <b>- 3a "Le vulnerabilità, le tutele e i beni culturali";</b> <b>- 5a "Il patrimonio botanico-vegetazionale";</b> <b>- 7p "Le aree di rispetto e rischio";</b> <b>- 8p "Città storica ed edifici di valore storico documentale";</b> <b>- 9p "Le aree soggette a strumenti attuativi";</b> <b>possono essere aggiornate d'ufficio senza che ciò costituisca variante al P.R.G.</b>

##### **articolo 4 "Zone omogenee"** -----

L'articolo 4 si interessa della classificazione in zone omogenee, ai sensi del D.M. 1444/68, delle diverse parti del territorio. Per quanto riguarda le aree TR2.1 "edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale" e le aree TR2.2 "sistema delle ville" le stesse risultano attualmente classificate come zone omogenee "A". Tuttavia tali aree, sebbene ricomprendano anche edifici di valore storico-architettonico formano parte integrante dell' contesto rurale. Pertanto si ritiene che detta classificazione non sia rispondente alla effettiva natura di tali porzioni di territorio, fermo restando la necessità di non modificare in maniera sostanziale la disciplina che le caratterizza, anche al fine di salvaguardarne l'integrità ed il valore storico documentale.

obiettivo	soluzione proposta
la riclassificazione di alcune zone agricole di pregio al	<b>le aree TR2.1 "edifici e complessi di valore storico</b>

fine di renderla coerente con il contesto rurale di cui le stesse fanno parte

**documentale in territorio rurale" e le aree TR2.2 "sistema delle ville" oggi ricadenti nella zona omogenea "A" di cui al D. M. 1444/68, vengono riclassificate come zone omogenee "E" del medesimo decreto.**

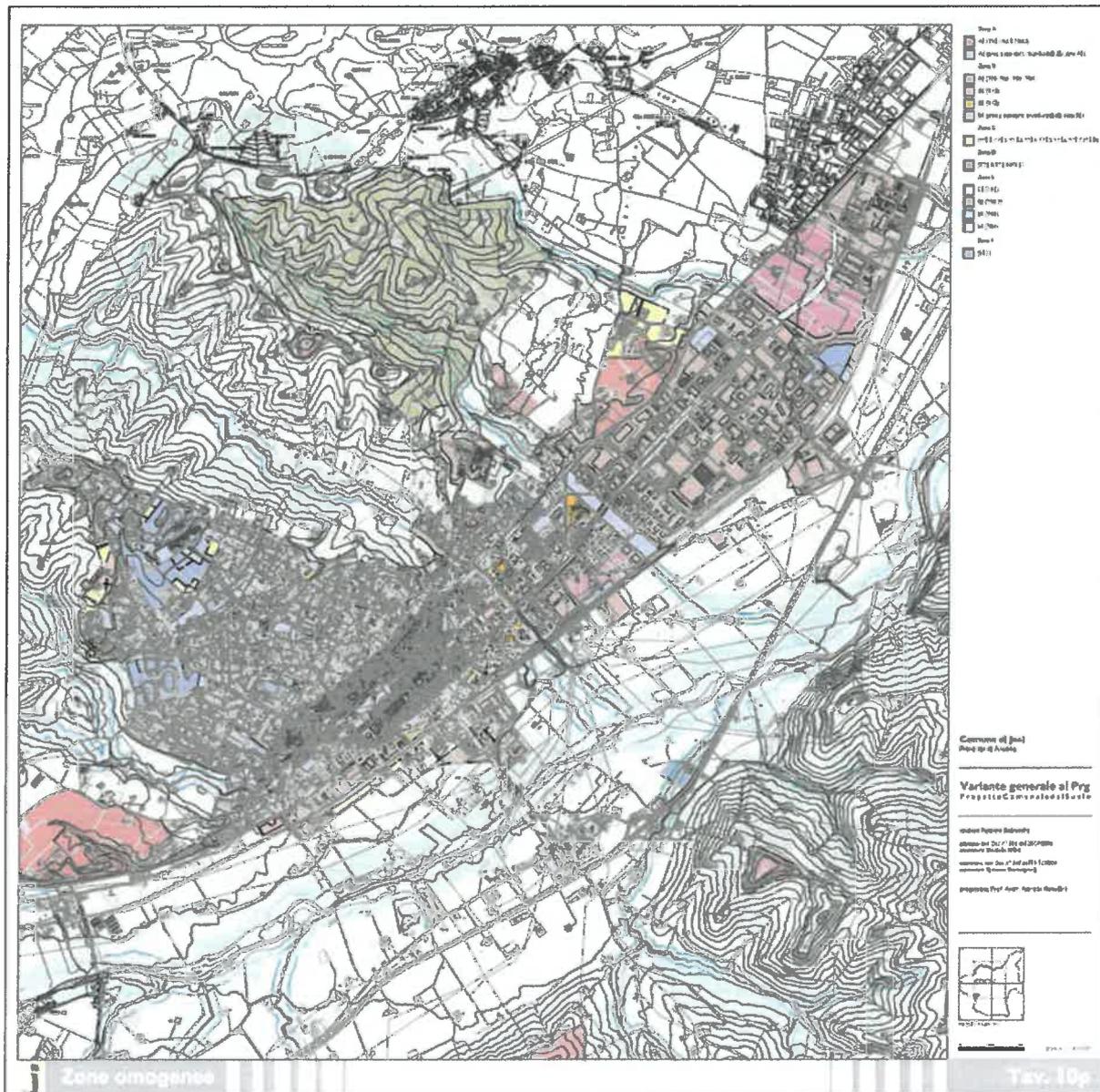
## 5 Modifiche agli strumenti di pianificazione attuativa vigenti

Per effetto delle modifiche di cui sopra, ed in particolare della modifica prevista per all'articolo 4 "Zone omogenee", è necessario contestualmente aggiornare le Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica mediante l'eliminazione dell'articolo 31bis che tratta degli "edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1" e la modifica della premessa e dell'art. 1 che descrive le finalità del Piano Particolareggiato stesso, il tutto come meglio illustrato nell'allegato 2 quadro di raffronto. Tale modifica è necessaria dal momento che il Piano Particolareggiato in argomento attualmente ricomprende, oltre che le zone "A" della città storica TE1, anche le aree rurali di pregio TR2.1 e TR2.2, le quali tuttavia, come precedentemente illustrato, vengono con la presente variante escluse dalle zone omogenee A del DM 1444/68 e ricomprese nelle zone E del medesimo decreto.

## 6 Modifiche agli elaborati del P.R.G.

Per effetto delle modifiche di cui sopra, ed in particolare della modifica prevista per l'articolo 4 "Zone omogenee", è necessario l'aggiornamento dell'elaborato grafico di progetto del P.R.G. denominato tavola 10p "Le zone omogenee secondo la legge 34/92".

Immagine tavola 10p "Le zone omogenee secondo la legge 34/92" - quadrante centro



## 7 Inquadramento normativo della variante e adempimenti in materia di VAS

### *Quadro normativo urbanistico di riferimento*

La presente variante al piano attuativo viene predisposta conformemente alle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica. Nello specifico si fa riferimento al Titolo II Capo III della Legge n. 1150 del 17 Agosto 1942 “ Legge urbanistica” e ss.mm.ii, alla Legge regionale n. 34 del 5 Agosto 1992 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e ss.mm.ii..

La presente revisione normativa costituisce variante sostanziale al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., in quanto la stessa può determinare una modifica della distribuzione dei carichi insediativi e della dotazione degli standard urbanistici anche se sia nell'uno che nell'altro caso non ne determina un incremento.

### *Quadro normativo in materia ambientale di riferimento*

Per quanto riguarda la normativa in materia ambientale, si fa riferimento al D.Lgs n. 152 del 2006, integrato dal D. Lgs n. 4 del 2008 che ha recepito la Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente (la direttiva sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS).

Vengono prese anche in considerazione le disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 12/06/2007 (disposizioni in materia ambientale e Rete natura 2000), di attuazione della normativa dell'Unione Europea, Direttiva 2001/42/CE, che disciplina le procedure per la VAS dei piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente. Tale legge peraltro, all'art. 20, individua nelle linee guida lo strumento per l'attuazione in ambito regionale della normativa in materia di VAS e nei cinque articoli del capo II della stessa si definiscono i principi di carattere generale che riguardano l'ambito di applicazione, le autorità competenti ed il monitoraggio, rimandando alle Linee Guida la definizione delle modalità di esecuzione delle procedure. Le Linee guida regionali per la VAS sono state approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 1400 del 20/10/2008 ed aggiornate con DGR 1813 del 21/12/2010, in adeguamento al D.Lgs 152/2006 così come modificato dal D.Lgs 128/2010.

La revisione delle norme tecniche di attuazione in argomento riguarda l'intero territorio comunale il quale ricadere parzialmente all'interno dell'Area ad Elevato Rischio di Crisi Ambientale di cui alla L.R. 6/2004 e ss.mm.ii.. L'art. 4 di tale norma regionale prevede che "Il rapporto ambientale contenuto nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli *articoli da 12 a 17 del* decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), relativo agli strumenti di pianificazione e di programmazione urbanistica e territoriale e loro varianti che riguardano territori ricompresi, in tutto o in parte, all'interno di aree dichiarate ad elevato rischio di crisi ambientale, deve contenere gli obiettivi di tutela ambientale e di promozione dello sviluppo sostenibile previsti nel Piano di Risanamento o individuati con la dichiarazione di cui all'articolo 2".

Relativamente alla disciplina di Valutazione Ambientale Strategica, dato che la variante in

argomento, pur non comportando modifiche sostanziali alla destinazione d'uso delle aree, ma potendo costituire il quadro di riferimento per la successiva approvazione di progetti che possono avere effetti significativi sull'ambiente, si ritiene che la stessa debba essere assoggettata a procedura di screening di cui al paragrafo 2.2 delle linee guida cui alla D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010.

A tal fine è stato predisposto l'apposito Rapporto Preliminare da sottoporre a valutazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) appositamente individuati previo accordo con l'Autorità Competente.

## **8 Rapporti con gli strumenti di tutela e con la pianificazione sovraordinata**

Come già anticipato nel paragrafo 1 trattasi di variante parziale al P.R.G. per la modifica di alcuni articoli della norma tecnica con il fine principale di risolvere alcune criticità anche in rapporto alla normativa sovraordinata.

Dal momento che la variante non comporta modifiche sostanziali delle destinazioni d'uso delle aree, restano comunque fermi tutti gli eventuali vincoli, limiti, restrizioni derivanti da pianificazione sovraordinata (Beni Culturali, Piano Assetto Idrogeologico, Piano Paesistico Ambientale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento, etc.).

Riguardo ai rapporti con il Piano Paesaggistico Ambientale Regionale restano ferme tutte le norme di tutela recepite all'interno del dettato normativo in sede di adeguamento del PRG al Piano Paesistico stesso.

Riguardo ai rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona la modifica normativa si limita a rendere ancora più esplicito il richiamo a detta pianificazione sovraordinata, in particolare per quanto riguarda le zone ricadenti all'interno della "fascia della continuità naturalistica".

Per quanto invece riguarda la conformità della presente variante al piano attuativo alle disposizioni della L.R. 22/2011, non si ravvisano elementi di contrasto dal momento che le modifiche previste non determinano espansione delle aree edificabili su suolo agricolo.

Inoltre viene meglio esplicitato il richiamo alla vigente disciplina in materia di invarianza idraulica.

Alcuni articoli della normativa tecnica oggetto di modifica si interessano di aree in tutto in parte tutelate ai sensi del Dlgs 42/04. Per dette aree non si introducono nuove destinazioni rispetto a quelle già previste. Pertanto i singoli interventi edilizi che hanno impatto sull'aspetto esteriore dei luoghi sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione paesaggistica previa valutazione dei competenti uffici della Soprintendenza.

## 9 Dimensionamento e verifica degli standard

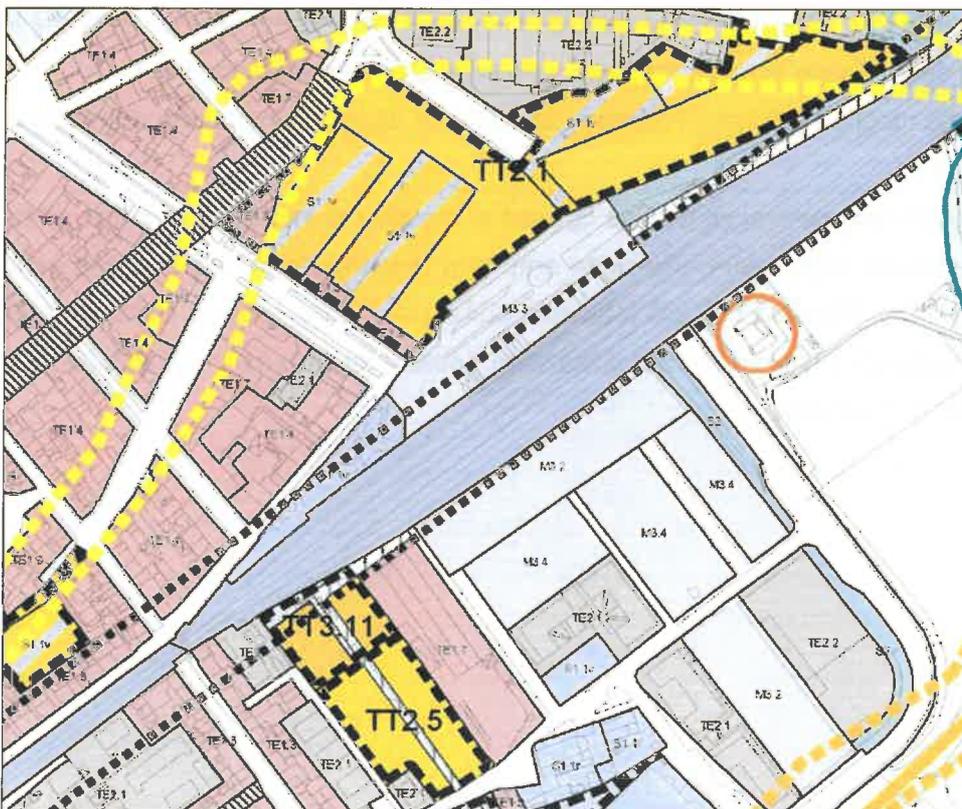
La variante in argomento non incide negativamente sul bilancio della dotazione di spazi pubblici previsti dallo strumento urbanistico generale in quanto non modifica in modo sostanziale le destinazioni d'uso, né prevede nuove aree edificabili.

L'unica modifica rilevante sotto il profilo della distribuzione dei carichi insediativi è rappresentata dal cambio di zona omogenea delle aree TR2.1 e TR2.2 da zona "A" ad "E" che tuttavia non richiede dotazioni aggiuntive di standard rispetto a quelle già richieste e previste dal PRG vigente.

Per quanto riguarda la modifica dell'art. 72 "Infrastrutture e attrezzature per la mobilità M" ed in particolare la disciplina delle aree M3.3 "Stazioni ferroviarie e metropolitane", anche se la stessa comporta l'introduzione della destinazione d'uso "terziario diffuso" si fa presente che la stessa:

- riguarda solamente l'edificio dell'attuale stazione ferroviaria di Jesi;
- risulta coerente con le attuali destinazioni già in parte in essere all'interno dell'edificio medesimo;
- l'edificio stesso è già servito e ampiamente dotato di aree pubbliche limitrofe (parcheggi pubblici, parcheggio scambiatore, aree verdi, etc.) in grado di far fronte all'eventuale incremento di carico urbanistico.

*Inquadramento urbanistico dell'area della stazione ferroviaria M3.3 (tavola 5p)*



Per quanto riguarda gli interventi di modesto ampliamento della superficie coperta all'interno dei corridoi ecologici in ambito urbano si ribadisce che sono consentiti nel rispetto degli indici della specifica sottozona soltanto quando non esistono soluzioni tecniche alternative e per finalità di adeguamento igienico-sanitario, funzionale e per il superamento delle barriere architettoniche. Pertanto gli stessi non determinano alcun incremento del carico urbanistico e non richiedono ulteriori verifiche circa la dotazione di standard urbanistici rispetto a quanto già effettuato in sede di approvazione della variante generale al PRG del 2006.

### *Aspetti di sostenibilità edilizia*

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008 si fa presente che la stessa:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio in quanto trattasi di modifiche alle norme tecniche che non incidono in generale sulla destinazione delle aree. Laddove è prevista la modifica dei parametri urbanistici-edilizi essa tende a confermare e rafforzare l'attuale assetto urbanistico;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso dal momento che consiste in chiarimenti applicativi della disciplina vigente mentre mantiene inalterata la disciplina degli interventi edilizi ammessi salvo minimi aggiustamenti/precisazioni in grado di favorire in alcuni casi interventi di riqualificazione e valorizzazione del costruito;
- non altera la qualità architettonica ed ambientale dell'insediamento in quanto viene mantenuta la regola insediativa presente e non interferisce con le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal progetto generale;
- non incrementa la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, in quanto la funzione ecologica di determinate parti di città viene mantenuta pur consentendo, in qualche caso, alcuni modesti interventi che possono in generale favorire la riqualificazione di aree degradate o abbandonate e rendere ancora più solidi tali sistemi.

### *Rapporti con il Piano di Classificazione Acustica Comunale*

Dal momento che la variante non comporta modifica alla disciplina ed in particolare alle destinazioni d'uso delle aree interessate, se non nella misura strettamente necessaria a rendere ancora più coerente la stessa con la pianificazione urbanistica sovraordinata, non si ravvisano elementi di contrasto con il vigente piano di classificazione acustica.

### *Compatibilità Geomorfologica*

Per gli aspetti legati alla compatibilità geomorfologica, si fa presente che la variante normativa in argomento in generale non modifica indici o parametri urbanistici delle aree interessate, bensì in generale introduce precisazioni o chiarimenti nei meccanismi applicativi e non introduce nuove destinazioni d'uso, nuova volumetria o nuove aree edificabili. Per quanto in particolare la modesta possibilità di ampliamento della superficie coperta per gli edifici ricadenti all'interno dei corridoi ecologici in ambito urbano (max 20%) per effetto della modifica dell'art. 65 descritta al paragrafo 2, si evidenzia come tali corridoi, che corrispondono alle fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua che attraversano la città dalla zona collinare verso la pianura, ricomprendono spesso aree densamente costruite (borghi della città storica, zone di completamento residenziali e/o artigianali, etc.). Pertanto gli effetti dell'aumento della superficie coperta, qualora compatibile con l'indice edificatorio della specifica zona, risultano nella maggior parte dei casi estremamente ridotti o trascurabili. Peraltro tali incrementi sono consentiti solamente per gli edifici principali con eventuali corpi aggiunti in aderenza nel caso in cui venga dimostrato che all'interno del singolo lotto non esistono soluzioni alternative e comunque solo per adeguamenti igienico-sanitari, funzionali e per il superamento delle barriere architettoniche, senza produrre ulteriore avanzamento del costruito rispetto al corpo idrico.

Si evidenzia inoltre che lo studio geologico effettuato in occasione della variante generale al P.R.G. adottata nel 2006 non ha evidenziato particolari criticità all'interno dei corridoi medesimi tali da giustificare l'inedificabilità. Infatti nella tavola 8 "carta della vocazionalità edificatoria" emerge come tali corridoi ricadono all'interno delle zone ad edificazione consentita ovvero "*Aree a pericolosità geologica molto bassa e bassa; l'edificazione è consentita nel rispetto della legislazione vigente. Si dovrà porre attenzione nelle aree di confine con zone a pericolosità geologica più alta e per le aree B2 dovranno essere verificate le condizioni idrauliche ed idrogeologiche della zona*".

La variante generale al P.R.G., approvata nel 2008, ha inteso garantire la continuità della rete "ecologica" rappresentata da tali corridoi i quali, già presenti nel territorio agricolo, sono stati riproposti in ambito urbano. Con la presente variante non solo viene mantenuta la funzione ecologica di tali spazi, ma si creano le condizioni perché, anche attraverso la riqualificazione del costruito, si possa ottenere un miglioramento ambientale complessivo di tali porzioni di città.

Alla luce di quanto sopra si ritiene pertanto che le modifiche alla norma tecnica attuativa in argomento non alterino in alcun modo il giudizio di compatibilità già espresso sul progetto preliminare approvato dai competenti uffici provinciali con Determinazione Dirigenziale n 354/2006.

### *Compatibilità Idraulica*

Per quanto riguarda la verifica di compatibilità idraulica prevista dall'art. 10 della L.R. 22/2011 e

ss.mm.ii., in riferimento al titolo II paragrafo 2.2 delle Linee Guida regionali di cui alla DGR n. 53/2014, si evidenzia che la variante normativa in argomento:

- a) non comporta incremento della capacità edificatoria rispetto a quella già prevista dallo strumento urbanistico per le diverse zone;
- b) non determina incremento del rapporto di copertura, inteso come rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale, in quanto non vengono modificati gli indici edificatori delle diverse zone interessate dalla modifica normativa;
- c) consente modesti incrementi dell'area di sedime degli edifici esistenti (quelli all'interno del cosiddetto "corridoio ecologico in ambito urbano") che ricadono in generale all'interno delle zone omogenee "B" di cui al D.M. 1444/68 o in aree già densamente edificate (edifici storici di borgo);
- d) non si introducono nuove destinazioni d'uso rispetto a quelle già ammesse ma precisazioni sul meccanismo attuativo e in generale eliminazione di incongruenze tra la norma di PRG e la disciplina sovraordinata.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che non sia necessaria la verifica di compatibilità idraulica di cui all'articolo 10 della L.R. 22/2011 e ss.mm.ii..

## 12 Controdeduzioni alle osservazioni e aggiornamento elaborati

Entro i sessanta giorni di deposito della variante urbanistica in argomento e precisamente entro il 18/12/2017 risultano pervenute le seguenti osservazioni:

- a) osservazione n. 1 - prot. n. 74363 del 14/12/2017 del Dott. Mariani Paolo;
- b) osservazione n. 2 - prot. n. 74793 del 18/12/2017 dell'Arch. Talacchia Mario;
- c) osservazione n. 3 - prot. n. 74795 del 18/12/2017 dell'Arch. Talacchia Mario;
- d) osservazione n. 4 - prot. n. 74909 del 19/12/2017 delle Società UNICOS srl e IMMOBILIARE VILLA ANTICA srl (pervenuta in data 15/12/2017)

In sede di adozione definitiva le suddette osservazioni sono state controdedotte nel seguente modo:  
non accoglimento di:

- osservazione n. 2 (prot. n. 74793 del 18/12/2017 dell'Arch. Talacchia Mario);
- osservazione n. 4 (prot. n. 74909 del 19/12/2017 delle Società UNICOS srl e IMMOBILIARE VILLA ANTICA srl);

accoglimento parziale di:

- osservazione n. 1 (prot. n. 74363 del 14/12/2017 del Dott. Mariani Paolo);

accoglimento di:

- osservazione n. 3 (prot. n. 74795 del 18/12/2017 dell'Arch. Talacchia Mario)

con per le motivazioni e con le modalità riportate nel documento istruttorio della delibera di Consiglio Comunale.

L'accoglimento parziale delle osservazioni ha comportato unicamente la modifica dell'articolo 39 delle NTA del PRG. Tali modifiche sono riportate nell'allegato 1 alla presente relazione.

### **13 Elaborati di variante**

Gli elaborati della presente variante sono costituiti, oltre che dalla presente relazione e relativi allegati, dal Rapporto Preliminare ai fini dello screening di Valutazione Ambientale Strategica. Entrambi elaborati sono stati aggiornati in base alle controdeduzioni alle osservazioni come risultanti a seguito della delibera di Consiglio Comunale di adozione definitiva.