



Variante parziale al PRG di area sita lungo via Abruzzetti per la realizzazione della sede del Comando Stazione Forestale



Relazione

- Norme Tecniche di Attuazione
- Stralci cartografici

(Giugno 2011)

Sindaco

Fabiano Belcecchi

Assessore all'Urbanistica

Simona Romagnoli

Segretario Generale

Laura Mancini

Gruppo di progettazione:

| | |
|-------------------|--|
| Andrea Crocioni | progettista e responsabile del progetto |
| Simone Messersì | responsabile del procedimento |
| Daniela Vitali | progettista |
| Roberto Tiberi | collaboratore tecnico |
| Leonardo Boria | collaboratore tecnico |
| Giuliano Brunzini | collaboratore amministrativo |
| Lucio Rossetti | aspetti botanico vegetazionali |
| Barbara Calcagni | verifica conformità al Piano di Classificazione Acustica |

Indice

| | | | |
|---|--|------|---|
| 1 | La variante urbanistica | pag. | 2 |
| 2 | Quadro normativo di riferimento | pag. | 3 |
| 3 | Rapporto con gli strumenti urbanistici comunali | pag. | 5 |
| 4 | Dimensionamento e verifica degli standard | pag. | 5 |
| 5 | Conformità agli strumenti urbanistici sovraordinati | pag. | 7 |
| 6 | Norme tecniche di attuazione della Variante | pag. | 7 |
| 7 | Verifica della sostenibilità ambientale (L.R. 14/2008) | pag. | 7 |
| 8 | Elenco elaborati di variante | pag. | 8 |

Allegati

| | |
|------------|---|
| TAVOLA 01a | Inquadramento territoriale (Carta Tecnica Comunale) |
| TAVOLA 01b | Inquadramento territoriale (Ortofoto) |
| TAVOLA 02 | Stralcio P.R.G. vigente |
| TAVOLA 03 | Stralcio Piano Classificazione Acustica Comunale |
| TAVOLA 04 | Stralcio P.T.C.P. |
| TAVOLA 05 | Stralcio Piano di Assetto Idrogeologico |
| TAVOLA 06 | Vincoli paesaggistici |
| TAVOLA 07a | Reti tecnologiche (rete fognaria e rete idrica) |
| TAVOLA 07b | Reti tecnologiche (rete gas e rete elettrica) |
| TAVOLA 08 | Limite A.E.R.C.A. |
| TAVOLA 09 | Documentazione fotografica |
| TAVOLA 10 | Stralcio P.R.G. proposta di variante |

1. La variante urbanistica

La presente Variante al Piano Regolatore Generale ha come oggetto un'area sita in via Abbruzzetti, di proprietà comunale, classificata dallo strumento urbanistico vigente come zona a verde pubblico, ovvero standard urbanistico ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche Attuative.

Attualmente il P.R.G. classifica tale area, della superficie complessiva di circa mq. 3.480 mq, come zona S1.1v "Servizi di livello locale - parchi di quartiere, giardini e spazi aperti" e la stessa risulta disciplinata dall'art. 63 delle relative N.T.A.. La variante in argomento consiste nel cambio di zonizzazione di una porzione della zona S1.1v in zona S4 "attrezzature di pubblico interesse", disciplinata dall'art. 67 delle N.T.A., finalizzata ad accogliere la nuova sede del Comando Stazione Forestale. Tale variante si rende necessaria in quanto, allo stato attuale, non risultano aree comunali con analoga destinazione che possano essere utilizzate a tal scopo.

L'area, seppur periferica rispetto al centro urbano, risulta ben servita da mezzi di trasporto pubblico, ben collegata alle principali vie di comunicazione e facilmente accessibile dallo svincolo JESI – EST della S.S.76.

Essa ha un andamento pianeggiante e si caratterizza, come meglio evidenziato nella relazione botanico-vegetazionale parte integrante della presente proposta di variante, per una vegetazione ad impianto misto ed arbustivo per lo più recente con prevalenza di esemplari di caducifoglie. Tale area al momento non è fruibile poiché lasciata allo stato naturale.

In base all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario" allegate alle N.T.A. del PRG, l'eventuale abbattimento delle alberature esistenti per lasciare posto al nuovo edificio, dovrà essere compensato, sulla base di un progetto redatto da un tecnico abilitato, con il reimpianto di individui arborei di dimensioni paragonabili e di specie autoctona, previa indicazione fornita dall'ufficio tecnico comunale competente. E' inoltre auspicabile mantenere il più possibile, sul lato nord dell'area, il filare di lecci che confinano con la fascia di rispetto stradale di via Pasquinelli.

Alla luce di quanto riportato nella suddetta relazione botanica, la variante ha in ogni caso ritenuto utile mantenere la continuità del corridoio ecologico in ambito urbano relativo al limitrofo fosso Acquaticcio in cui è prevista da P.R.G. vigente la destinazione urbanistica S1.1v di verde pubblico, posizionando la zona S4 nello spazio rimanente tra il corridoio medesimo, la via G. Abbruzzetti e la fascia di rispetto ambientale S2 di via A. Pasquinelli.

L'accesso alla nuova struttura dovrà avvenire da via Abbruzzetti e dovrà essere realizzato in piano come da Regolamento Edilizio vigente e previo parere del competente ufficio Viabilità del Servizio LL.PP del Comune di Jesi.

Da rilievo e dal sopralluogo effettuato nell'area oggetto di variante, sentiti anche i tecnici del Servizio LLPP, si evidenzia inoltre che una porzione della stessa è attraversata dalla rete fognaria (acque bianche), di cui si dovrà tener conto nella successiva fase di realizzazione degli edifici e di sistemazione degli spazi esterni.

Le aree a parcheggio a servizio della caserma dovranno essere reperite all'interno della zona di PRG "S4", secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Nell'area S4 destinata alla caserma, poiché ricadente all'interno dell'ATO V del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona, la norma tecnica di PRG oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, prescrive inoltre di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori.

A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

L'area oggetto di variante, pur essendo inserita in uno spazio verde posto a confine tra la zona a prevalente destinazione commerciale-direzionale che si affaccia su via A. Pasquinelli (zona COAPA) e la zona industriale ZIPA, non ne indebolisce, date le modeste dimensioni, la consistenza. Al contrario la stessa va ad incrementare l'offerta dei servizi di interesse pubblico senza consumare ulteriore suolo agricolo. In tale prospettiva, inoltre, la variante in oggetto consentirebbe la realizzazione di una sede per il Comando del Corpo Forestale adeguata per favorire la piena operatività del Reparto, rispondente alla vigente disciplina di settore relativa alle strutture destinate ad accogliere personale di polizia giudiziaria. Da ciò risulta pertanto evidente l'interesse pubblico della presente variante, nel senso che la stessa va nella direzione di un potenziamento dei servizi strategici già operanti sul territorio per il suo presidio.

2. Quadro normativo di riferimento

La presente variante parziale al P.R.G. 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 alla Delibera di Giunta Regionale n. 1287 ME/URB del 19 Maggio 1997 "Linee guida per la redazione di strumenti urbanistici generali comunali e per il loro adeguamento al PPAR".

Data la natura della variante che incide sul dimensionamento del PRG vigente, la procedura di

approvazione è quella prevista dall'art. 26 della suddetta legge regionale.

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 n°1813 del 21/12/2010, in adeguamento al D.Lgs 152/2006 così come modificato dal D.Lgs 128/2010.

La Variante in oggetto conserva la destinazione a “servizi e attrezzature” dell'area anche se la stessa non risulta più computabile ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Tuttavia la stessa non comporta incremento del carico insediativo, non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contiene opere soggette a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o Valutazione di Incidenza e pertanto, in base a quanto previsto dal punto 8 lettera k) del paragrafo 1.3 Ambito di applicazione delle Linee Guida regionali, la variante stessa non risulta soggetta a VAS.

Al fine di comunicare all'Autorità Competente l'esclusione dalla procedura di VAS, come stabilito dal punto 10 del medesimo paragrafo 1.3 delle Linee Guida, il Comune di Jesi ha trasmesso alla Provincia di Ancona la scheda di sintesi, nella quale viene dichiarato che la variante parziale al P.R.G. non risulta soggetta a VAS.

L'area oggetto di variante è ricompresa inoltre all'interno, anche se a margine, del perimetro definitivo dell'Area di Elevato Rischio di Crisi Ambientale (AERCA), riportato all'interno del Piano di Risanamento approvato con D.C.R. n°172 del 9 Febbraio 2005. La Legge Regionale n. 6 del 6 aprile 2004 per la “*disciplina delle aree ad elevato rischio di crisi ambientale*” prevede che gli strumenti di pianificazione e di programmazione urbanistica e territoriale e loro varianti, esclusi quelli di cui all'articolo 15 comma 5 della legge regionale 5 agosto 1992 n°34, che riguardano territori ricompresi in tutto o in parte all'interno dell'AERCA, siano integrati da un rapporto ambientale che valuti gli effetti diretti ed indiretti dell'attuazione dell'intervento.

A tal fine tra gli elaborati di variante è stato predisposto apposito rapporto ambientale secondo

le modalità stabilite dalle linee guida regionali approvate con D.G.R. N°936/2004 da sottoporre a parere provinciale, dell'ARPAM, della Regione Marche e dei Vigili del Fuoco secondo le modalità previste dall'art. 4 della L.R. 6/04.

3. Rapporto con gli strumenti urbanistici comunali

La Variante generale al P.R.G. vigente, approvata con Delibere di Consiglio Comunale n°227 del 19/12/2008 e n°140 del 29/06/2009, per l'area oggetto di variante prevede attualmente la destinazione S1.1v *parchi di quartiere, giardini e spazi aperti* (art. 63 delle Nta). Dalla Tav. 5p *Ripartizione del territorio comunale* della Variante generale nell'area in oggetto non risultano zone interessate da dissesto o da vincoli di altra natura, come peraltro confermato nella tavola 05 e nella tavola 06, allegate alla presente relazione.

In riferimento alle zone territoriali omogenee, si fa presente, infine, che fermo restando la Z.T.O. attuale (zona di completamento) la variante in argomento tuttavia riduce l'area a standard riconducibile alla zona B di cui al D.M. 1444/68 (B4) in analogia con le aree limitrofe. Per tale motivo l'elaborato 10p del PRG vigente dovrà essere aggiornato opportunamente attribuendo all'area in esame la corrispondente sottozona B1.

4. Dimensionamento e verifica degli standard

La variante urbanistica in questione non incide sul dimensionamento del Piano regolatore generale vigente e sulla capacità insediativa teorica dello stesso, anche se comporta una lieve riduzione della quantità complessiva di standard urbanistico (circa 3.480 mq), in quanto la zona S4 non è computata tra gli standard urbanistici.

Nello specifico, tuttavia, la lieve riduzione delle aree destinate a parchi pubblici (S1.1v) che ne consegue garantisce ugualmente le dotazioni minime di legge, in quanto rispetto ai 12 mq per abitante previsti dalla vigente normativa, nel Comune di Jesi si ha una disponibilità di aree verdi pubbliche che complessivamente supera i 16 mq pro-capite (vedi tab. 4).

Si evidenzia inoltre che, rispetto ad un ambito territoriale locale, la variante non incide in modo sostanziale sulla previsione del P.R.G., in quanto il grande parco pubblico previsto in corrispondenza del corridoio ecologico del fosso Acquaticcio, assicura comunque una importante dotazione di aree verdi a servizio di questa parte di città, che creano di fatto un vero e proprio filtro ambientale con l'adiacente tessuto produttivo esistente.

Tab. 1 Dotazione complessiva di standard dovuto (**Variante Generale**)

| | Dato di riferimento | Standard min. dovuto | S1.1 (18/21) | S1.2 (17,5) |
|--|---------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Residenza | Ab. teorici | | Mq/ab | Mq/ab |
| abitanti teorici | 57.835 | 1.543.602 | 545.523 | 1.012.112 |
| presenze turistiche | 1.483 | 39.299 | 13.347 | 25.952 |
| Totale abitanti e standard minimo dovuto | 59.318 | 1.582.901 | 558.870 | 1.038.064 |
| Attività economiche | Superficie | | | |
| Insedimenti industriali artigianali (Sf, St) | - | 607.234 | 606.749 | - |
| Insedimenti commerciali, terziario - direzionali (Sul) | 294.463 | 181.802 | 181.802 | - |
| Totale attività economiche e standard minimo dovuto | - | 778.551 | 778.551 | - |
| Totale minimo dovuto | - | 2.361.937 | 1.337.421 | 1.038.064 |

Tab. 2 Dotazione di standard complessiva (**Variante FORESTALE**)

| | Prg approvato | Variante Forestale |
|---|----------------------|---------------------------|
| S1.1 Servizi di livello locale | 1.500.092 | 1.496.612 |
| S1.2 Servizi di livello urbano | 1.337.614 | 1.337.614 |
| Totale dotazione standard Variante | 2.837.706 | 2.834.226 |

Tab. 3 Dotazione di standard per abitante (**PRG vigente**)

| Servizi di livello locale (S1.1) | mq | mq/ab 59.318 ab | mq/ab Lr 34 DM 1444 |
|---|----------------|-----------------------|---------------------------|
| a. Servizi per l'istruzione (S1.1i) | 128.718 | 2,20 | 4,5 |
| b. Attrezzature di interesse comune | 122.320 | 2,06 | 2 |
| Servizi socio-sanitari (S1.1h) | 26.617 | | |
| Servizi per la cultura, il culto la ricreazione (S1.1r) | 95.703 | | |
| c. Servizi per spazi pubblici attrezzati parco, gioco, sport | 957.558 | 16,12 | 9/12 |
| Parchi di quartiere, giardini e spazi aperti (S1.1v) | 782.007 | | |
| Servizi sportivi (S1.1s) | 75.998 | | |
| Servizi sportivi scoperti (S1.1s*) | 99.553 | | |
| d. Parcheggi (M3.2) | 284.868 | 4,80 | 2,50 |

Tab. 4 Dotazione di standard per abitante (**Variante FORESTALE**)

| Servizi di livello locale (S1.1) | mq | mq/ab 59.318 ab | mq/ab Lr 34 DM 1444 |
|---|----------------|-----------------------|---------------------------|
| a. Servizi per l'istruzione (S1.1i) | 128.718 | 2,20 | 4,5 |
| b. Attrezzature di interesse comune | 122.320 | 2,06 | 2 |
| Servizi socio-sanitari (S1.1h) | 26.617 | | |
| Servizi per la cultura, il culto la ricreazione (S1.1r) | 95.703 | | |
| c. Servizi per spazi pubblici attrezzati parco, gioco, sport | 954.078 | 16,08 | 9/12 |
| Parchi di quartiere, giardini e spazi aperti (S1.1v) | 778.527 | | |
| Servizi sportivi (S1.1s) | 75.998 | | |
| Servizi sportivi scoperti (S1.1s*) | 99.553 | | |
| d. Parcheggi (M3.2) | 284.868 | 4,80 | 2,50 |

5. Conformità agli strumenti urbanistici sovraordinati

In riferimento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), l'area oggetto di variante si trova in ambito urbano e non risulta soggetta a tutele di tipo integrale o provvisorio, come si evince dalla tavola di Integrazione II - *Ambiti definitivi di tutela e aree esenti (PRG vigente)* – richiesta dalla Provincia di Ancona nella fase istruttoria della Variante generale al PRG.

In relazione al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona l'area ricade nell'ambito territoriale V *delle pianure e dei terrazzi alluvionali*, che non preclude la possibilità di un cambio di destinazione urbanistica in ambito urbano (tavola 04).

Non vi sono inoltre prescrizioni di tipo idrogeologico, come riportato nella tavola 05 Stralcio Piano di Assetto Idrogeologico, allegata alla presente relazione.

6. Norme tecniche di attuazione della variante

L'area oggetto di modifica della destinazione urbanistica da S1.1v a S4 è disciplinata dall'articolo 67 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Prg, approvata con delibere di C.C. n°227 del 19/12/2008 e n°140 del 29/06/2009 al quale la variante in oggetto non intende apportare alcuna modifica.

7. Verifica della sostenibilità ambientale (L.R. 14/2008)

Riguardo alla verifica dei requisiti di cui all'art. 5 comma 1 della *L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile"*, si fa presente che la variante in argomento:

- non comporta un disordinato sviluppo del tessuto urbano, in quanto da un lato non va ad occupare nuovo suolo agricolo e dall'altro tende comunque ad aumentare la qualità dell'offerta di servizi collettivi;
- non altera l'integrità storico-culturale e la percezione identitaria dei luoghi, al contrario essa crea le premesse per la nascita di un nuovo polo attrattivo che può innescare processi di valorizzazione del contesto urbano con particolare riferimento all'adiacente parco urbano lungo il fosso Acquaticcio;
- prevede, in fase realizzativa, forme di compensazione del verde che aumenti la qualità ambientale dell'area oggetto di trasformazione e dell'ambito territoriale circostante, attraverso un progetto dettagliato, con il quale rafforzare - mediante piantumazioni di essenze autoctone - la

fascia ambientale del fosso Acquaticcio, in parte già destinata ad accogliere un bosco urbano;

- favorisce la policentralità dell'offerta di servizi strategici alla collettività senza consumo di nuovo territorio rurale, bensì mediante una razionalizzazione nell'utilizzo delle infrastrutture esistenti.

Infine il basso rapporto di copertura previsto dalla norma tecnica di P.R.G. vigente per l'area S4 (40%) e l'elevato indice di permeabilità del suolo (50% della superficie scoperta) assicurano un ridotto impatto del futuro intervento edilizio sulle diverse matrici ambientali.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla sostenibilità su scala edilizia si rimanda ad una attenta valutazione delle soluzioni progettuali in sede di presentazione dei relativi progetti esecutivi.

8. Elenco elaborati di variante

Il Progetto di variante si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione;
- Rapporto Ambientale (art. 4 L.R. 6/2004);
- Studio geologico tecnico;
- Analisi botanico – vegetazionale;
- Verifica di conformità al Piano di classificazione acustica comunale.