



COMUNE DI JESI

Provincia di Ancona

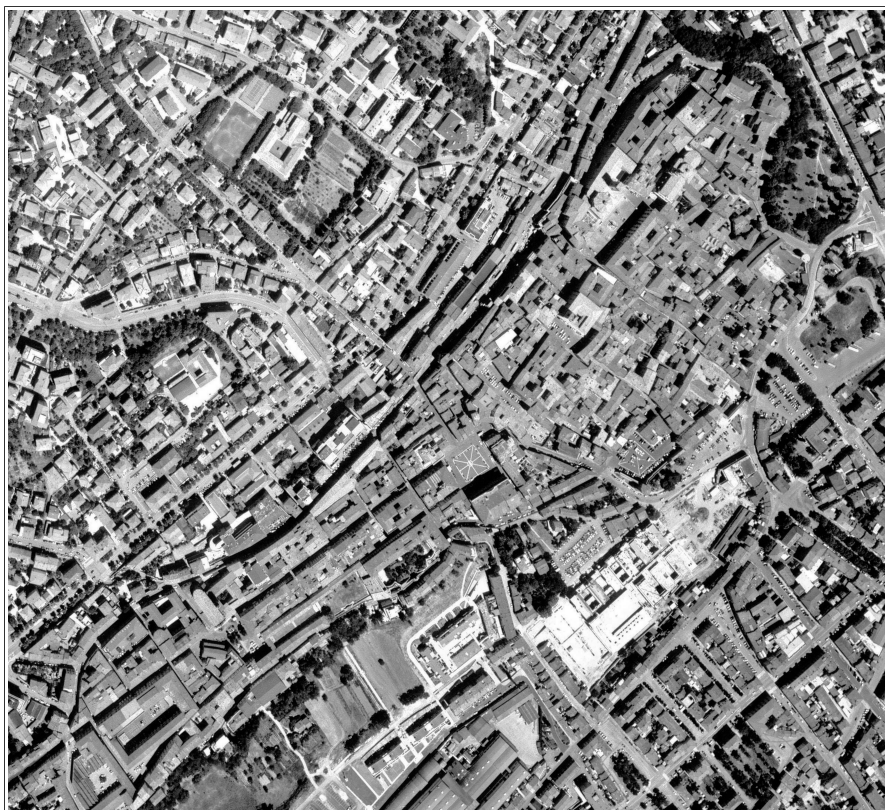
Assessorato Urbanistica

Area Servizi Tecnici

Servizio Assetto e Tutela del Territorio

Servizio Sportello Unico per l'Edilizia e Controllo del Territorio

VARIANTE PARZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTÀ STORICA IN VARIANTE AL PRG. MODIFICA ARTICOLO 26 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.



RELAZIONE

(aggiornata in base alle controdeduzioni alle osservazioni – gennaio 2014)

Responsabile del progetto: Dirigente Arch. Sorbatti Francesca

Responsabile del procedimento: Ing. Simone Messersi

Istruttore tecnico: Geom. Landino Ciccarelli

Istruttore amministrativo: Giuliano Brunzini

INDICE

1 La variante: oggetto, contesto e finalità	pag. 3
2 Quadro normativo di riferimento	pag. 5
3 Rapporto con gli strumenti urbanistici comunali	pag. 6
4 Dimensionamento e verifica degli standard	pag. 8
5 Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica	pag. 11
6 Aspetti di compatibilità geomorfologica	pag. 12
7 Verifica L.R. 22/2011	pag. 13
8 Elaborati di variante	pag. 13

ALLEGATI

- Quadro di raffronto articolo 26 vigente ed in variante
- Paragrafo 2.3 della Relazione integrativa per parere di conformità Variante Generale al PRG
- Art. 80 del Regolamento Edilizio Comunale vigente

1 La variante: oggetto, contesto e finalità

La presente variante riguarda il vigente Piano Particolareggiato della Città Storica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°226 del 19/12/2008. Il vigente PRG, come riportato all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione, fa proprie le disposizioni di tale Piano Particolareggiato in quanto rimanda, per le aree della città storica TE1, alla disciplina dettata dalle norme tecniche di attuazione del piano attuativo secondo la seguente corrispondenza:

- TE1.1 - ex A1 - nucleo di origine romana;
- TE1.2 - ex A2 - addizione rinascimentale;
- TE1.3 - ex A3 - borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche;
- TE1.4 - ex A4 - addizione del primo Novecento;
- TE1.5 - ex A5 - quartiere edilizia operaia degli anni Trenta;
- TE1.6 - ex A6 - edilizia borghese del primo Novecento;
- TE1.7 - ex A7 - edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano;
- TR2.1 – (comprese le ex A7.1) - edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale.

In particolare tra le aree suddette quelle ricadenti all'interno della TE1.2 (ex A2) rappresentano l'addizione rinascimentale al primo nucleo di origine romana. Il Piano particolareggiato vigente suddivide tali zone in 2 sottozone: la sottozona A2.1 corrispondente ad alcuni complessi di valore storico architettonico, in parte riconosciuti come beni culturali ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii., disciplinati dall'art. 25 delle NTA; la sottozona A2.2 che a sua volta è articolata in A2.2a, A2.2b, A2.2c e A2.2d a seconda che si tratti rispettivamente di edifici complessi, unici, di testata o liberamente inseriti, seriali secondo le definizioni dell'art. 23 delle NTA. La disciplina di tali sottozone A2.2 è quella riportata nell'art. 26 delle NTA che testualmente recita:

“Per gli interventi andrà osservata la differenza tra edifici complessi, edifici unici, edifici di testata o liberamente inseriti, edifici seriali. Questi edifici sono individuati sulla tav. 4.3c. del P. R. G. vigente rispettivamente con le sigle A2.2a, A2.2b, A2.2c, A2.2d. Valgono le norme previste per le Aree A1.2 di cui all'art. 23 del presente piano.

Destinazioni d'uso previste: residenze, attrezzature per lo spettacolo, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla u.s.l. competente per territorio), servizi e attrezzature di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. Per il terziario diffuso non sono consentiti aumenti di superficie utile rispetto a quella già destinata a tale uso alla data di adozione del Prg. Strumenti d'intervento: valgono le norme di cui all'art. 23 del presente piano.”

In base alla suddetta norma vengono di fatto impediti aumenti di superficie utile per il terziario diffuso

rispetto a quella già destinata a tale uso alla data di adozione del PRG vigente.

L'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente stabilisce che con la locuzione "terziario diffuso" si definisce la combinazione delle seguenti destinazioni d'uso:

- pubblici esercizi;
- esercizi commerciali di vicinato;
- uffici;
- artigianato di servizio;
- uffici pubblici;
- sedi di associazioni varie.

La Giunta Comunale con propria Deliberazione n°12 del 30/01/2013 ha dato mandato agli uffici comunali preposti di rivedere la suddetta disciplina delle sottozone A2.2 al fine di ampliare, entro i limiti di dimensionamento stabiliti dallo strumento urbanistico generale vigente, le superfici utili esistenti all'interno degli edifici da destinare a terziario diffuso.

Il PRG vigente consente, in virtù del suddetto dimensionamento, una percentuale massima di superficie utile del 30% da destinare ad attività commerciali/terziarie. Tale limite percentuale è facilmente riscontrabile in base a quanto riportato nel successivo paragrafo 4 della presente relazione.

Pertanto la modifica dell'art. 26 delle NTA proposta con la presente variante, stabilisce di fissare una percentuale minima di superficie utile pari al 70% per la residenza. Contestualmente la modifica in argomento si pone l'obiettivo di evitare usi residenziali ai piani terra in corrispondenza dei fronti degli edifici che si affacciano lungo il Corso principale (Corso Matteotti) e Piazza della Repubblica al fine di rafforzarne la naturale vocazione commerciale/terziaria.

La norma, così come modificata, fa infine esplicito riferimento alla possibilità di modificare, nei limiti e nel rispetto del vigente articolo 80 Regolamento Edilizio Comunale, le destinazioni d'uso dei locali interrati e seminterrati per il terziario diffuso come sopra definito. Tale possibilità potrà risultare compiuta solo a seguito di opportuna modifica del suddetto art. 80 che l'Amministrazione Comunale è intenzionata operare nel rispetto di tutte le norme in materia igienico-sanitaria, sicurezza, antincendio, acustica, etc..

Gli interventi e le trasformazioni edilizie restano in ogni caso disciplinate dalle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato nel pieno rispetto degli elementi tipologici ed architettonici degli edifici interessati.

A seguito della pubblicazione della variante in argomento risulta pervenuta un'unica osservazione presentata dai Sig.ri Arch. Cantarini Stefano e Cognini Alessandro (prot. n°43418 del 15/11/2013) alla quale che chiede di modificare il parametro edilizio utilizzato per la verifica delle percentuali delle destinazioni d'uso previste (SUL).

Il Servizio scrivente, considerando:

- l'osservazione presentata pertinente relativamente al fatto che, data la tipologia costruttiva degli

edifici interessati, si possano verificare situazioni di disomogeneità nella distribuzione delle superfici utili nette a causa di spessori murari sensibilmente variabili tra un piano e l'altro;

- che l'eventuale sostituzione del parametro della superficie utile lorda con la superficie utile utilizzabile o abitabile, come definita dal vigente regolamento edilizio comunale, consentirebbe di superare l'eventuale problematica degli spessori murari pur mantenendo valido il quadro di riferimento del dimensionamento teorico del PRG vigente;

- che tale ulteriore modifica uniformerebbe la disciplina delle aree A2.2 a quella delle aree A1.2 del nucleo storico e delle aree A3 (ora TE1.3) del Piano Particolareggiato che contengono già la definizione di Superficie utile, per le quali, peraltro, il PRG ha previsto i medesimi criteri di dimensionamento;

- che trattandosi di edifici esistenti, ai fini della consistenza delle destinazioni d'uso, il parametro fondamentale è rappresentato dalle superfici nette utilizzabili;

ritiene sussistano i presupposti per l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata dai Sig.ri Arch. Cantarini Stefano e Cognini Alessandro mediante sostituzione all'interno della versione adottata dell'art. 26 del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica dell'espressione "superficie utile Lorda" con "*superficie utile utilizzabile di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale*";

Tale ulteriore modifica dell'art. 26 è riportata nell'allegato "*Quadro di raffronto articolo 26 vigente ed in variante*", raffrontata con la versione vigente e con la versione adottata del medesimo, intendendosi confermata la restante disciplina urbanistica delle aree soggette al Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica approvato con D.C.C. n°226/2008.

2 Quadro normativo di riferimento

La presente variante al vigente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°226 del 19/12/2008 al PRG 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" ed alla L.R. 22/2011 (*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile*). In particolare la procedura di approvazione della variante è quella prevista dal combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. e dell'art. 11 comma 8 della L.R. 22/2011

per le motivazioni riportate nel successivo paragrafo 3.

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 variante in oggetto, modificando esclusivamente l'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato costituisce contestualmente variante allo strumento urbanistico vigente (PRG). Tuttavia, si ritiene che la stessa possa essere considerata esclusa dalla procedura prevista dalla normativa vigente in quanto rientrante nei casi di cui al paragrafo 1.3 punto 8 lettera d) delle Linee Guida regionali vigenti dal momento che la stessa non comporta modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, non altera in maniera sostanziale le norme tecniche di attuazione del piano, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi ed la dotazione degli standard di cui al DM 1444/68 e ss.mm.ii.

Inoltre la stessa rientra anche nei casi di esclusione di cui paragrafo 1.3 punto 8 lettera k) delle Linee Guida regionali vigenti dal momento che non determina incrementi del carico urbanistico, trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse, e non contiene opere soggette a VIA o a Valutazione di Incidenza secondo la vigente normativa.

3 Rapporto con gli strumenti urbanistici comunali

L'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente stabilisce che “... omissis ... *La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio comunale n. 84 del 6/5/2005. ... omissis ...*”. Con variante parziale al PRG medesimo adottata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n°1 del 11/01/2013, con iter ancora non

concluso, è stata disposta la modifica di tale articolo sostituendo il riferimento al Piano di Recupero Generale di cui sopra con il Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n°226 del 19/12/2008. Pertanto qualunque modifica alla normativa tecnica attuativa del Piano particolareggiato in argomento costituisce anche variante allo strumento urbanistico generale. Tuttavia trattandosi di una modifica che non determina variazioni al dimensionamento globale, che non introduce nuove destinazioni rispetto a quelle già previste nelle sottozone A2.2, non comporta incrementi delle dotazioni di standard generale, ma si limita a precisare meglio i rapporti percentuali tra le destinazioni ammesse, nei limiti del dimensionamento del PRG, si ritiene che la stessa possa essere attivata con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii..

Alcuni degli edifici interessati dalla modifica normativa in argomento, come risulta dalla tavola di PRG relativa ai vincoli culturali (tavola 3a1.rev approvata con D.C.C. n°227/2008) sono oggetto di specifici provvedimenti di tutela ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii. salvo più esatta definizione da parte dei singoli atti di vincolo e ulteriori provvedimenti più recenti emessi dall'autorità competente. Pertanto in ogni caso resta inteso che qualunque trasformazione edilizia prevista su tali edifici dovrà essere soggetta a preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza competente per territorio.

Stralcio tavola 3a1.rev del PRG vigente relativa all'area in esame (in tratteggio gli edifici di interesse storico culturale ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii.).



4 Dimensionamento e verifica degli standard

La modifica della disciplina urbanistica delle zone A2.2 non comporta incremento degli standard urbanistici e del carico insediativo rispetto a quello già considerato in sede di approvazione della variante generale al PRG di cui alla Delibera di C. C. n°227 del 19/12/2008). A conferma di ciò si riporta di seguito il contenuto del paragrafo 2.3 della “*Relazione integrativa per parere di conformità (art. 26 della L.R. 34/92)*” trasmesso alla Provincia di Ancona in sede di valutazione della Variante Generale al PRG – Progetto Comunale di Suolo approvata con D.C.C. N°227 del 19/12/2008 allegato peraltro alla presente relazione.

2.3 La domanda complessiva di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico e la dotazione di standard della Variante generale

Riassumendo, la dotazione minima totale di standard è stata computata sulla base:

- della superficie residenziale (abitanti teorici), comprensiva anche delle destinazioni turistiche;
- della superficie per attività economiche (St/Sf per le attività industriali - artigianali e Sul per quelle commerciali, terziario - direzionali).

4. Dotazione complessiva di standard dovuto

	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 e artigianali (Sf, St)	-	606.749	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	-	2.361.452	1.337.421	1.038.064

5. Dotazione di standard complessiva della Variante Generale

S1.1 Servizi di livello locale		1.481.542
S1.2 Servizi di livello urbano		1.337.614
Totale dotazione standard Variante		2.819.156

La **dotazione procapite** di aree a standard rispetto ai 59.318 abitanti teorici è pari a **47,52 mq/ab**, di cui **24,97 mq/ab** per i servizi di livello locale e **22,55 mq/ab** per i servizi di interesse generale.

Si vuole comunque evidenziare che, assumendo una dotazione procapite di 21 mq/ab indifferentemente per l'intera città, rispetto ai 59.318 abitanti dovrebbero essere garantiti **1.245.678** mq di standard locali,

quantità inferiore alla previsione della Variante che destina una dotazione di spazi pubblici pari a **1.481.542** mq.

6. Gli standard della Variante (parcheggi e verde pubblico) rispetto alla dotazione minima di legge

SCENARIO 1			
RESIDENZA			
TE1	città storica 100% residenza		
TE1.3	città storica 100% residenza		
TE1.4	città storica 100% residenza		
TE2.1	città consolidata 100% residenza		
TE3	città recente		
TT	territorio in trasformazione		
TE2.2c	aree turistiche		
ATTIVITA' ECONOMICHE			
TE2.2	città consolidata 100% produttiva città consolidata commerciale		
TE2.2a	100%		
TE2.2b	città consolidata direzionale 100%		
abitanti teorici = 61.691			
standard (industria -artigianato) = 663.728			
standard (commercio - terziario) = 92.354			
parcheggi = 2,5 mq/ab			
61,691	2,5	154,228	abitanti
92,354	0,4	36,942	commercio
Art 62 RET		92,761	industria
		283,930	
parcheggi dotazione Variante			
		283,822	
verde pubblico (S1.1v) = 12 mq/ab			
61,691	12	740,292	abitanti
92,354	0,5	46,177	commercio
		786,469	
verde pubblico dotazione Variante			
		956,028	

SCENARIO 2			
RESIDENZA			
TE1	città storica 70% residenza		
TE1.3	città storica 70% residenza		
TE1.4	città storica 70% residenza		
TE2.1	città consolidata 75% residenza		
TE2.2	città consolidata 25% residenza		
TE3	città recente		
TT	territorio in trasformazione		
TE2.2c	aree turistiche		
ATTIVITA' ECONOMICHE			
TE2.2	città consolidata 75% produttiva commerciale		
TE2.2a	100%		
TE2.2b	direzionale 100%		
TE2.1	città consolidata 25% comm./terz.		
TE1	città storica 30% comm./terz.		
abitanti teorici = 59.318			
standard (industria - artigianato) = 606.749			
standard (commercio - terziario) = 128.185			
parcheggi = 2,5 mq/ab			
59,318	2,5	148,295	abitanti
128,185	0,4	51,274	commercio
Art 62 RET		80,432	industria
		280,001	
parcheggi dotazione Variante			
		283,822	
verde pubblico (S1.1v) = 12 mq/ab			
59,318	12	711,816	abitanti
128,185	0,5	64,093	commercio
		775,909	
verde pubblico dotazione Variante			
		956,028	

Da quanto sopra riportato risulta evidente che la variante generale al PRG ha considerato per lo scenario 2 di riferimento delle zone TE1 una destinazione residenziale per il 70% e commerciale terziaria per il 30%. Si sottolinea in particolare che la dotazione di standard generale prevista dalla variante generale “copre” il fabbisogno relativo allo scenario medesimo.

La modifica normativa nella versione controdedotta a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione dei Sig.ri Arch. Cantarini Stefano e Cognini Alessandro di cui a paragrafi precedenti non altera in alcun modo il quadro di riferimento del dimensionamento teorico del PRG vigente in quanto la disciplina si applica ad edifici esistenti per i quali, ai fini della consistenza delle destinazioni d'uso, il parametro fondamentale è già rappresentato dalla superficie utile utilizzabile.

Per quanto riguarda la possibilità di trasformazione dei locali interrati e seminterrati ad uso commerciale/terziario, nel rispetto del vigente art. 80 del Regolamento Edilizio Comunale, si ritiene che la stessa non vada ad incidere sul dimensionamento globale del PRG in quanto non influisce sul calcolo degli abitanti teorici della città storica TE1 in sede di variante generale.

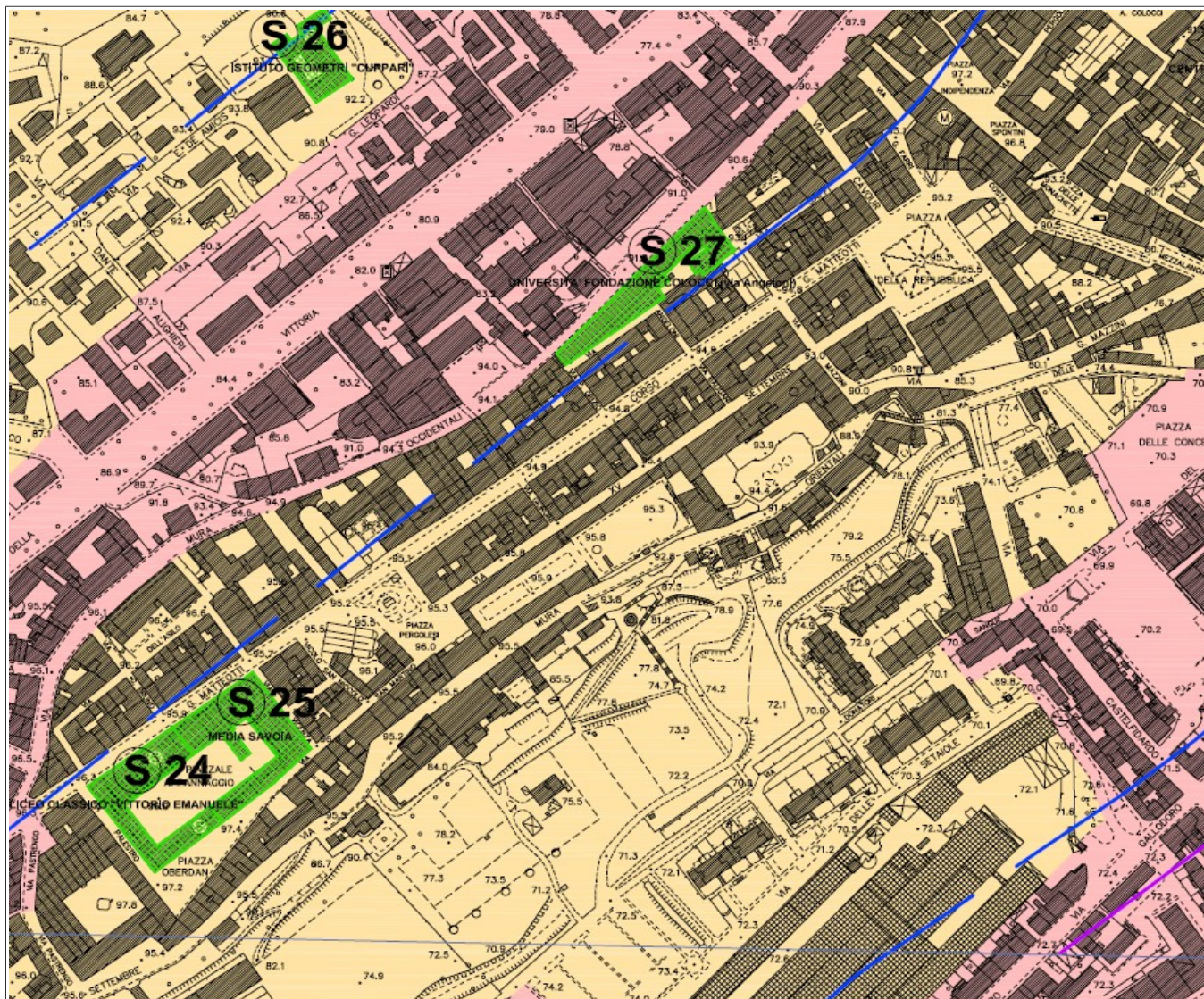
5 Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale, di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008, della variante normativa in argomento, si può affermare:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio bensì può incentivare al riuso dei contenitori edilizi storici;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso in quanto garantisce usi degli edifici storici compatibili con il contesto e con le caratteristiche storico-architettoniche degli stessi;
- contribuisce a conservare la qualità architettonica del tessuto storico e favorisce la spinta al rinnovo del patrimonio edilizio esistente;
- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, in quanto non va ad interessare nuove aree da urbanizzare.

Circa gli aspetti legati alla compatibilità con la vigente classificazione acustica comunale, si fa presente che le aree interessate dalla modifica della disciplina urbanistica del Piano particolareggiato ricadono in classe II – Aree prevalentemente residenziali. Dal momento che non si introducono nuove destinazioni rispetto a quelle già previste si ritiene che la variante in argomento non comporti modifiche alla classificazione acustica medesima. Restano fermi gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia.

Stralcio tavola azzonamento acustico relativa all'area in esame



6 Aspetti di compatibilità geomorfologica

La presente variante normativa interessa la disciplina relativa alle destinazioni d'uso degli edifici esistenti nel tessuto storico rinascimentale pertanto non comporta realizzazione di nuove volumetrie e pertanto si ritiene non incida sugli aspetti geomorfologici. Si ritiene pertanto che per la stessa restino valide le valutazioni effettuate in sede di adozione del Piano Particolareggiato in argomento oltre che della Variante Generale al PRG.

7 Verifica L.R. 22/2011

In merito al rapporto della presente variante al Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente con quanto previsto dall'art. 11 della L. R. 22 del 23 novembre 2011 *Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"* non si ravvisano contrasti con la suddetta legge in quanto non vengono previste ulteriori edificabili in zona agricola.

Rispetto a quanto previsto dall'art. 10 della medesima Legge Regionale in materia di compatibilità idraulica, si ritiene che la variante non sia soggetta a tale verifica in quanto la stessa agisce esclusivamente nei termini delle destinazioni d'uso ammesse all'interno dei contenitori esistenti e pertanto non incide in alcun modo sul regime idraulico.

8 Elaborati di variante

La presente variante al Piano particolareggiato è costituita da un unico elaborato denominato *relazione* contenente tra l'altro:

- *quadro di raffronto* della versione vigente e in variante dell'art. 26 delle NTA del piano;
- *stralcio relazione dimensionamento variante generale al PRG* approvata con D.C.C. n°227 del 28/12/2008 (paragrafo 2.3);
- *art. 80 del Regolamento Edilizio Comunale Vigente.*

Restano comunque validi tutti i restanti elaborati grafici del Piano particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°226 del 19/12/2008.