



Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

Piano Regolatore Generale

adeguato a seguito dell'approvazione della variante "SMART 2018"

Area Tecnica Territorio Ambiente - Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

Dirigente

Dott.Ing.Roccatò Gianni

Responsabile del Procedimento Arch.Giuliani Daniela

P1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



COMUNE DI SENIGALLIA
Provincia di Ancona

Variante al PRG

SMART 2018

per la semplificazione normativa e
la riduzione del consumo di suolo

Assessore alla Pianificazione Urbanistica
Vicesindaco Maurizio Memè

Dirigente Area Tecnica Territorio Ambiente
Ing. Gianni Roccato

Responsabilità del Procedimento e Variante Urbanistica
arch. Daniela Giuliani
Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

Gruppo di Lavoro

- Elaborazioni grafiche e coordinamento istanze di variante:
arch. Luca Mariani
 - Revisione normativa e coordinamento tecnici dell'Ente:
geom. Anna Volpini
- con il contributo di SUE, SUAP, SUS

APPROVAZIONE

In adeguamento al parere provinciale ex art.26, comma 6, lett.a) L.R. 34/92

1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

PREMESSE	3
PRINCIPALI AZIONI DELLA VARIANTE.....	3
A. REVISIONE NORMATIVA	4
B. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	8
C. CORREZIONI INCONGRUITÀ A SALDO ZERO	14
ELABORATI DELLA VARIANTE	15
VERIFICA DEGLI STANDARD DI PIANO	15
CONGRUITA' DELLA VARIANTE CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	16
PARERI SOVRAORDINATI.....	16

PREMESSE

Il Comune di Senigallia è dotato di Piano Regolatore Generale (approvazione Consiglio provinciale n. 123 del 29 luglio 1997) adeguato al Piano paesistico ambientale regionale (PPAR) e aggiornato da ultimo con la Revisione 2015 per le Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica (2016).

Nel programma di mandato dell'A.C. 2015/2020 tra gli obiettivi dell'Ente vi è la semplificazione amministrativa e il ripensare le città dentro un concetto di smart-city, mediante lo snellimento delle procedure e un ascolto di cittadini e operatori finalizzato a ridurre il contenzioso e i tempi di risposta degli uffici tecnici.

“Il processo partecipato e l'individuazione della nuova domanda dovranno guidare la stesura di norme semplici e veloci in grado di trasformare rapidamente le energie del territorio in occasioni di rilancio, agendo puntualmente là dove si presentano le occasioni virtuose di trasformazione. Perseguire la flessibilità nelle destinazioni d'uso ammesse (salvo i casi di incompatibilità) ...avendo a cuore un approccio sistemico, che tenga insieme e in equilibrio “il tutto e il singolo”.

Accanto a questo obiettivo di innovazione e semplificazione delle norme urbanistiche continua ad essere perseguito dall'Ente l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo mediante la trasformazione di terreni edificabili in zone agricole e favorendo interventi di riqualificazione urbana, come già avviato negli ultimi anni.

La Variante “SMART 2018”, finalizzata alla semplificazione normativa e alla riduzione del consumo di suolo, nasce da questi obiettivi e dal confronto con cittadini e tecnici che in questi anni hanno presentato richieste di variante al PRG, con gli uffici dell'Amministrazione che quotidianamente operano nel contesto del PRG (Sportello per l'Edilizia, Sportello per le Attività Produttive, Ufficio Sviluppo Urbano Sostenibile) e con associazioni di categoria e ordini professionali.

PRINCIPALI AZIONI DELLA VARIANTE

A. Revisione normativa

(semplificazione, snellimento, aggiornamento a normative urbanistiche e di settore)

B. Riduzione del consumo di suolo

(accoglimento delle istanze dei cittadini)

C. Correzioni incongruità a saldo zero

(revisione di azzonamenti non congruenti e accoglimento di istanze senza aumento di cubatura)

A. REVISIONE NORMATIVA

(semplificazione, snellimento, aggiornamento a normative urbanistiche e di settore)

La revisione normativa, improntata a semplificazione e snellimento delle NTA, porta a compimento l'azione già intrapresa dal Comune con l'informatizzazione del PRG.

I criteri di revisione sono quelli posti a criterio di un buon testo legislativo nello studio "GUIDA ALLA REDAZIONE DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI - Regole e suggerimenti a cura del gruppo di lavoro promosso da Istituto di teoria e tecniche dell'informazione giuridica e Accademia della Crusca" (1): *chiarezza, semplicità, coerenza, economia e precisione.*

Nella tabella sinottica che segue sono riportate le principali modifiche ai singoli articoli e azzonamenti, qui descritte in forma sintetica.

Chiarezza.

*Un testo è **chiaro** se i suoi contenuti informativi sono ben riconoscibili e interpretabili da parte del destinatario e se la loro concatenazione logica rispetta uno sviluppo coerente e graduale rispetto alle conoscenze pregresse del destinatario e alle sue aspettative di conoscenza dell'argomento trattato. Chi scrive il testo dovrebbe seguire una progressione informativa rispettosa dei punti cardine di un testo ben formato (Chi?, Che cosa?, Perché?, Dove?, Quando?) (1)*

Le NTA del 1997 hanno già una struttura chiara per quanto attiene le zone urbanistiche. Le numerose varianti che si sono susseguite hanno in taluni casi reso più complessa la lettura delle norme, con molteplici rimandi e particolarismi. Vengono riscritte le norme di zona riportandole al loro impianto originale:

- 1) destinazioni d'uso (cosa?)
- 2) parametri (quanto?)
- 3) modalità intervento (quando? Con quale iter?)
- 4) prescrizioni particolareggiate (come nello specifico delle singole zone?)

In particolare vengono indicizzate le prescrizioni specifiche di zona, così da poter essere facilmente consultabili da tecnici e cittadini, accedendo al PRG on line.

La modifica rende più chiara sia la lettura sulle norme di zona per chi desidera intraprendere una attività edilizia sia eventuali prescrizioni particolareggiate ad uso di tecnici e istruttori.

Semplicità.

*Un testo è **semplice** se dà la preferenza a parole conosciute dalla maggior parte dei cittadini o se riesce a parafrasare o a spiegare con sinonimi o esempi gli inevitabili tecnicismi, e se organizza i periodi in modo lineare con poche subordinate e con un uso adeguato della punteggiatura. (1)*

Non sempre le NTA possono essere “semplici” in quanto di natura tecnica, ma si è cercato di ridurre neologismi o formulazioni complesse delle norme, preferendo il rimando a leggi e prassi già esistenti, di più immediata comprensione a tecnici e cittadini.

In particolare si è cercato il riferimento univoco a indici territoriali e fondiari, applicazione AUS, tipologia degli strumenti attuativi, etc.

Il PRG prevedeva numerose modalità attuative (progetti unitari, piani unitari, piani d’area, comparti, lottizzazioni, schede particolareggiate...) che vengono ricondotte a quelle già previste dalla normativa urbanistica vigente, per una semplificazione degli iter di approvazione in caso di intervento edilizio diretto, fermo restando invece il ricorso agli strumenti attuativi particolareggiati nel caso di interventi di espansione.

Sempre in un’ottica di snellimento procedurale è stata introdotta la possibilità per i proprietari di affiancare l’ente pubblico nella predisposizione di piani particolareggiati, piani d’area, piani di recupero, anche laddove il PRG vigente prevedeva il solo intervento di iniziativa pubblica.

Altra azione di semplificazione amministrativa, che ha una ricaduta importante nel corpo normativo, è l’inserimento nelle zone E di una procedura per la revisione della categoria di intervento attribuita in sede di censimento degli edifici IGM. Attualmente la modifica della categoria di intervento era possibile solo con Variante al PRG. La Variante propone per gli edifici IGM la stessa procedura già in essere per quelli non censiti, mediante richiesta del privato, sopralluogo tecnico e determina dirigenziale.

Affianco a questa misura di semplificazione viene inserita per le zone agricole la categoria di intervento della riqualificazione con ripristino tipologico, che consente di estendere alla zona rurale la qualità degli interventi sperimentata nel Centro storico.

Coerenza.

*Un testo è **coerente** dal punto di vista linguistico se permette di riconoscere senza equivoci quando ci si riferisce a uno stesso argomento e se permette anche di seguirne lo sviluppo logico. (1)*

Nell’ambito del PRG la coerenza va garantita non solo all’interno delle NTA, ma soprattutto in modo trasversale: tra il dispositivo normativo delle NTA, la zonizzazione, le eventuali schede particolareggiate, la situazione reale delle aree e degli immobili interessate.

La Variante persegue questo obiettivo attraverso numerose azioni. A titolo esemplificativo e metodologico:

- zone di espansione ormai sature:

Il PRG norma come aree di espansione vaste zone urbane, ormai da tempo consolidate. Questo rende non leggibili le carte (zone di espansione dove in realtà è tutto saturo, vedi PEEP Saline o Piazza d’Armi), non computabili i servizi pubblici da tempo realizzati e non registrati ufficialmente tra le aree a standard, non calcolabile la percentuale di saturazione del PRG, richiesta come parametro in varie sedi.

Le aree sature vengono spostate dalla zona di espansione C a zone BR0 della città consolidata e a servizi.

- zone con indici e funzioni non omogenee:

Le BR4 ad esempio tengono insieme lotti ex IACP, edifici con giardini tutelati, aree a verde inedificabile.

Oltre ad una difficoltà di lettura questo genera anche difficoltà nell'attribuzione di un valore della zona ai fini della tassazione, dovendo ricorrere a particolarismi che ne appesantiscono l'istruttoria.

Le BR4 vengono ricondotte ai soli edifici con giardino tutelato, spostando ad altre zone i lotti non coerenti.

- zone con schede particolareggiate:

Laddove il PRG prevede schede di dettaglio vengono stralciate le norme particolareggiate dalle NTA, lasciando il solo riferimento alle schede, e vengono inserite tra i parametri riportati nella singola scheda. Questo evita incoerenze tra quanto prescritto nelle NTA e quanto indicato nelle scheda di riferimento.

- zone per servizi collettivi:

Un lavoro sistematico è stato fatto anche con le zone G e F, suddividendo più nettamente quelle territoriali e quelle di quartiere, e le differenti tipologie di servizi: scuole (F1, insieme al sanitario, e G1), collettivi civili e religiosi (F2 e G2), impianti e cimitero (F3 e F4), parchi (F5 e G3), impianti sportivi (F6 e G5), parcheggi (F9 e G4) e infine una nuova categoria (F7 per servizi ricreativi e turistici) che accomuna aree pubbliche e/o private a gestione privata ma con funzione di servizi al turismo.

Economia.

*Un testo è **economico** se contiene tutto quello che è necessario e solo quello che è adeguato allo sviluppo del suo contenuto. In particolare, un testo ben costruito è privo di ridondanze, cioè parole e frasi che ripropongono inutilmente concetti già espressi. (1)*

Due azioni in particolare sono state sviluppate con questo obiettivo.

La prima è l'aver inserito nella normativa di carattere generale prescrizioni che coinvolgevano numerosi azzonamenti, inserendo nei singoli articoli rimandi alla norma generale. Questo consente sia una economia del testo che una maggior standardizzazione della norma.

A titolo esemplificativo erano soggette a questa ridondanza: la descrizione delle deroghe alla SUA (definizione ricorrente 20 volte, ora inserita all'art.10), la definizione di limitazione tipologica e le modalità di applicazione (ricorrente 70 volte, ora inserita all'art. 32 ter), la definizione delle mitigazioni ambientali (ricorrente 28 volte, ora inserita all'art. 42).

La seconda azione riguarda la cancellazione dalle NTA delle normative specifiche di zona, per le aree che hanno già realizzato e concluso l'intervento urbano secondo quanto previsto dal PRG.

Le NTA ad esempio normavano ampiamente i lotti residenziali Q ed R al Cesano, conclusi da tempo, o il D1.1 ex Montesi, l'area dell'Ipercoop, già sature da tempo.

Precisione.

*Un testo è **preciso** se le parole usate e le connessioni logiche tra le frasi risultano univoche ed esplicite. La vaghezza e l'ambiguità lessicali, infatti, favoriscono incertezze nell'interpretazione del testo, e connettivi frasali troppo lunghi, arcaici o involuti ne rallentano la comprensione. (1)*

La precisione è particolarmente significativa in un testo normativo come le NTA, in quanto l'interpretazione del testo deve garantire un'applicazione della norma univoca e precisa. Tuttavia è difficile perseguire questo obiettivo in un testo normativo che non ha solo carattere tecnico, ma anche indirizzo politico. A volte una frase *complessa* delle NTA registra un desiderio del Consiglio comunale di controllare la qualità di un intervento, inserendo vincoli, senza però frenare l'intervento privato.

Sempre più però è necessario ricondurre le norme a prescrizioni chiare e legate a normative di settore, per evitare procedimenti di contenzioso che, seppur con esito spesso positivo, appesantiscono i procedimenti.

Molte modifiche, anche minimali, al testo perseguono questo obiettivo: ricondurre a norme precise le indicazioni delle NTA, salvaguardando da una parte le scelte urbanistiche del Consiglio, dall'altra il ricorso al contenzioso dei privati.

In particolare questa necessità si presenta laddove norme sovraordinate, adottate successivamente alle NTA comunali, sono in contrasto con il PRG. Ad esempio:

1. Adeguamento alla normativa in materia di attività economiche.

Il PRG ha una articolazione delle zone D molto frammentata, con suddivisioni legate a differenti destinazioni d'uso, pur prevedendo per tutte le zone la destinazione direzionale. La normativa sovraordinata prevede per le aziende la possibilità di modificare l'attività in modo molto snello, al fine di agevolare le innovazioni e la risposta al mercato. Questa flessibilità prevista dalla legge a favore delle aziende è ostacolata dalle maglie strette delle destinazioni d'uso delle zone D – produttive, tanto da rendere necessarie continue varianti SUAP o difficoltose relazioni interpretative.

La Variante SMART unifica le destinazioni d'uso delle zone D, prevedendo dunque un riferimento normativo univoco, fermi restando i differenti indici di zona e le rispettive modalità attuative. Ovviamente, in continuità con quanto già illustrato per le zone B, nella revisione sono state portate in "completamento" le zone D di espansione già consolidate.

2. Adeguamento alla normativa in materia di attività turistico-ricettive.

La legge regionale sulle attività ricettive prevede una molteplicità di funzioni turistiche, molte delle quali legate a destinazioni d'uso residenziali. La revisione delle NTA registra la compatibilità delle attività turistico-ricettive con la destinazione d'uso residenziale e nello stesso tempo definisce con più precisione le modalità di applicazione delle deroghe già previste nella fascia costiera per chi realizza strutture alberghiere, inserendo il vincolo di destinazione d'uso degli immobili nell'ambito dell'art.10 della L.R. 20.07.2006 n. 9;.

Nel rinnovato quadro normativo delle strutture turistico-ricettive, si è scelto di unificare le zone B1, B3 e B4 della fascia costiera, che hanno gli stessi indici e deroghe per gli alberghi e che costituiscono le aree a vocazione turistica della città.

3. Adeguamento normativo in materia di impianti di telefonia mobile.

Anche la materia delle telecomunicazioni è in continuo mutamento normativo. In attesa di un necessario Regolamento in materia, l'articolo 12 che norma la localizzazione delle antenne è stato revisionato per non andare in contrasto con il D.Lgs. 01.08.2003 n. 259 e la L.R. 30.03.2017 n. 12 e per una corretta interpretazione dello stesso da parte dei gestori della telefonia. Tre i punti di revisione:

- la revisione dei siti con individuazione di quelli idonei (tra i quali quelli indicati come nuovi nel piano delle antenne ma ad oggi già occupati da impianti di telefonia) e di quelli esistenti da delocalizzare;
- l'aggiornamento delle procedure autorizzative, con riferimento al parere ARPAM in merito alla possibilità di localizzazione di nuovi gestori sulle antenne già installate, e al piano di rete e programma di sviluppo che i gestori che intendono apportare modifiche ai propri impianti devono presentare entro il 31 marzo di ogni anno.

TABELLA n.1 SINOTTICA - Modifiche alle NTA e modifiche indotte sugli azzonamenti

Art.	Art. nuovo	Zona	Oggetto	Modifiche NTA	Modifiche indotte sugli azzonamenti
TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI					
1			Finalità ed applicazione del P.R.G	no	no
2			Elaborati del P.R.G	La descrizione dei singoli documenti è stralciata dalle NTA e riportata in un allegato Doc. 1.1	Modifiche ai cartigli e nuovo elaborato Doc. 1.1
3			Trasformazione urbanistica ed edilizia	Aggiornamenti riferimenti normativi	no
TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.					
4			Attuazione del P.R.G.	Aggiornamento normativo e riferimento univoco alle modalità di attuazione diretta o indiretta vigenti	Verifica e semplificazione delle modalità attuative negli azzonamenti con particolare riferimento ai progetti unitari, non codificati nelle NTA e nelle procedure di legge.
5			Programma pluriennale di attuazione	No	no
5 -bis			Piani d'area	Articolo eliminato. Dove sono previsti Piani d'area sono state esplicitate le modalità	no
6			Strumenti di attuazione del P.R.G.	Eliminato elenco dei PdA, molti dei quali scaduti e riscritta la parte sui PP di attuazione in corso	no
7			Sistema Informativo Urbanistico	Aggiornamento denominazioni uffici	no
TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G					
CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITÀ					
8			Divisione del territorio in zone urbanistiche	Correzione denominazione capi	no
9			Definizione dei termini	Per le opere di urbanizzazione viene inserito il riferimento normativo anziché l'elenco. È aggiunta tra le OOUU l'Edilizia Sociale.	no
10			Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	Viene inserita tra i parametri la definizione di SUA minima, di riferimento per i successivi articoli.	no
11			Alberature ed opere di sistemazione esterne	Aggiornato riferimento al Piano del Verde e al Regolamento del Verde Comunale	No
12			Parcheggi	Articolo non significativo. Disposizioni di legge.	no
11.bis	12		Impianti per la telefonia mobile e tecnologie elettroniche	Ex art. 11bis. Le tavole della Variante Antenne vengono integrate nel PRG. Revisione dei siti che a distanza di anni sono stati già dismessi o attuati e raggruppamento in tipologie aggiornate. Aggiornamento dei riferimenti normativi e amministrativi della normativa sovra locale intercorsa.	Introdotta tra gli elaborati il Documento P.7 "Siti idonei all'installazione di impianti di telefonia mobile e impianti da delocalizzare"
CAPO II - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE					
13			Zone destinate alla viabilità	Aggiornamenti normativi e inserimento di definizioni presenti altrove nelle NTA attinenti la viabilità	no
14			Zone destinate a linee ferroviarie	no	no
CAPO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE					
15			Zone territoriali omogenee "A"	Inserito riferimento alla L.457/78 e semplificazione del testo	No
16			Zone territoriali omogenee "B"	Aggiornamenti normativi. Viene inserito cosa compatibile con la residenza e cosa no, di riferimento per i successivi articoli, e viene esplicitato che la funzione turistico-ricettiva è compatibile.	Modifiche alla legenda, indotte dalle modifiche della ripartizione delle zone B
	16/a	BR0	della Città consolidata	Nuova zona. Raccoglie le zone ad incremento zero (ex 16/aa) e quelle di espansione ormai consolidate da anni in seguito all'attuazione di piani pubblico/privati	Sono stati disegnate le zone C con PP completamente attuato, mettendo in BR0 le Sf residenziali e assegnando una zona consona alle aree per standard
16/a	16/b	BR1	di completamento	Le br1 sono state ricondotte ai soli lotti di completamento semplice esplicitando i parametri comuni di zona, senza ERP (confluito in BR7) e senza cessioni (confluito in BR2). Le zone a normativa particolareggiata sono state identificate con codici di zona.	Modifiche agli azzonamenti coinvolti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate.
16/aab		BR1	di completamento a incremento "zero"	Eliminato, portato in BR0	Modificate Label
16/b	16/c	BR2	di completamento con cessione di area per attrezzature a verde e/o parcheggi aree per verde e servizi.	Sono confluite nel BR2 tutte le zone (escluse B5) che hanno attuazione diretta con cessioni di aree. Così da rendere più congrue le modalità attuative e l'applicazione dell'indice UT al comparto. (ex Br3, ex Br1).	Modifiche agli azzonamenti coinvolti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate.
16/c		BR3	di completamento per la formazione dei parchi urbani	Zona eliminata. Erano tre, di cui una già attuata. Sono confluite in BR2.	
	16/d	BR3	per aree pertinenziali e corti private	Questo comma è stato creato per ospitare le zone vincolate negli anni a verde privato. (erano nelle Br4 insieme ad altre categorie differenti)	Modifiche alle label
16/d	16/e	BR4	per la salvaguardia dei caratteri ambientali	Nella BR4 sono rimaste le residenze con giardino vincolato che avevano il codice BR4V. le aree verdi sono confluite nel BR3, quelle ex IACP (PEEP chiusi da tempo) nel BR0.	Modifiche alle label
16/e	16/f	BR5	per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona omogenea "A"	Aggiornamenti normativi e di semplificazione del testo	no
16/ee	16/g	BR6	di riqualificazione urbana	Viene inserita una norma generale, per lo più comune alle zone, e poi indicate le	apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate.

Art.	Art. nuovo	Zona	Oggetto	Modifiche NTA	Modifiche indotte sugli azionamenti
				prescrizioni particolareggiate zona per zona, fermo restando quanto già previsto. Se i lotti sono dotati di scheda, le prescrizioni particolareggiate sono riportate nella scheda e tolte dalle NTA	
16/f		BR7	di ristrutturazione urbanistica	Gli interventi sono tutti chiusi tranne 1 che viene portato in BR6. Quelli ERP rimangono nel nuovo BR7.	Modifiche alle label
	16/h	BR7	per l'edilizia residenziale pubblica e sociale	Vengono raccolti in questa zona tutti i lotti ERS/ERP. Se i lotti sono dotati di scheda, le prescrizioni particolareggiate sono riportate nella scheda e tolte dalle NTA	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
16/g		BT9	di completamento con P.P. in corso di attuazione	Intervento concluso (ex villa pieralisi). Portato in B della fascia costiera.	Modifica alla label
16/h	16/i	BT10	di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani	Aggiornamenti normativi e semplificazione della lettura delle norme. Sono stati corretti alcuni non presenti tra gli azionamenti.	no
16/i	16/j	BT11	per complessi turistici all'aria aperta	Aggiornamenti normativi. Viene tolto la prescrizione particolareggiata perché l'area in oggetto è F6.	no
16/j	16/k	BF	di completamento delle frazioni	Viene inserita una norma generale, per lo più comune alle zone, e poi indicate le prescrizioni particolareggiate zona per zona, fermo restando quanto già previsto.	apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate.
16/l		B1	polifunzionali della fascia costiera	Confluito in B1 nuovo	
	16/l	B1	a vocazione turistica della fascia costiera	Confluiscono in questo articolo le B1, B3, B4. Al di là degli alberghi esistenti, che hanno una loro zona, queste aree sono quelle vocate alla localizzazione di nuove strutture, con deroghe per la realizzazione di alberghi. Avevano i medesimi indici e parametri, dunque sono state accorpate. Sono state inserite prescrizioni particolareggiate inerenti edifici e isolati da tutelare, ex articolo 16/s. in questa zona non vengono consentite nuove SUL residenziali a piano terra per gli immobili lungomare. Vengono inserite le deroghe per la SUA già presenti nel resto del territorio.	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
16/m		B2	zone residenziali della fascia costiera	Viene inserita qui la limitazione all'intervento su più lotti che era nelle B3 in quanto più congruente con le tipologie residenziali	apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
16/n		B3	zone residenziali /turistiche della fascia costiera	Confluito in B1 nuovo	
16 bis	16/n		Strutture ricettive alberghiere	Viene anticipato l'articolo 16 bis delle strutture ricettive alberghiere	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
16/o		B4	zone costiere prevalentemente turistiche	Confluito in B1 nuovo	
16/p	16/o	B3	Aree scoperte di pertinenza delle zone turistiche della fascia costiera	Viene data una label anche alle zone di pertinenza scoperta, come già previsto per le BR3	Modifiche label
	16/p	B4	Ambiti di riqualificazione urbana della zona costiera	Viene anticipato l'articolo 16 ter	Modifiche label
16/q		B5	Zone della fascia costiera con cessione di aree verde e servizi	Aggiornamento delle prassi operative per la gestione delle schede particolareggiate	no
16/r			Edifici d'interesse storico architettonico in zona costiera	Inserita prassi amministrativa per la modifica della categoria di intervento.	No
16/s			Zone B con tessuti urbani d'interesse tipologico e morfologico	Eliminato. Gli ambiti tutelati sono inseriti in ogni zona come prescrizione particolareggiata	
16 bis			Strutture ricettive alberghiere	Anticipato (vedi 16/n)	
16 ter		B6	Ambiti di riqualificazione urbana	Anticipato (vedi 16/p)	
17			Zone territoriali omogenee "C"	Inseriti riferimenti univoci per le varie zone e aggiornamento delle modalità di cessioni di aree ERP e ERS.	No
17/a		CR1	di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati in corso di attuazione	Eliminato. Interventi conclusi. Le aree sono confluite in BR0	
17/b	17/a	CR1	di espansione prevalentemente residenziale	Aggiornato codice CR1 ed eliminate lottizzazioni già chiuse	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
17/b1	17/b	CR2	di espansione residenziale con schede di dettaglio	Aggiornato codice CR1 ed eliminate lottizzazioni già chiuse. Reintrodotto la scheda del Vallone rendendo le previsioni coerente col PRG.	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate. Modifica scheda Vallone.
17/c		CT3	di espansione turistica con P.P. approvato ed in corso di attuazione	Aggiunto riferimento alla convenzione urbanistica.	no
17/d		CT4	di espansione turistica	Modifiche non sostanziali	No
17/e		CR	di espansione direzionale e residenziale	Eliminato. Lottizzazioni chiuse (ex Caip e via piave)	
17/f	17/e	CPT	Polo turistico	Modifiche non sostanziali	Apposizione label con codice
18			Zone territoriali omogenee "D"	Viene modificata la ripartizione delle zone D. le prescrizioni vengono spostate nelle	

Art.	Art. nuovo	Zona	Oggetto	Modifiche NTA	Modifiche indotte sugli azionamenti
				singole zone	
18/a		DP1.1	per attività produttive prevalentemente industriale-artigianale di completamento	Confluito in DAP nuovo	
18/b		DP1.2	per attività produttive prevalentemente industriale-artigianale di espansione	Confluito in DAP nuovo. Lottizzazioni già chiuse, lotti in completamento	
18/c		DP2.1	attività produttive prevalentemente tecnico-distributive di completamento	Confluito in DAP nuovo.	
	18/a	DAP	per Attività Produttive	Articolo che norma tutte le zone produttive. Vengono permesse tutte le tipologie di attività economiche, con limitazioni procedurali (verifiche e nulla osta) per medie strutture di vendita e attività ludiche. Nelle prescrizioni particolareggiate vengono riportate le caratteristiche delle singole zone D del PRG vigente (modalità attuative, indici, altezze, eventuali prescrizioni...)	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
18/d	18/b	DSP	per servizi Portuali	Nuovo codice (ex DS1). Modifiche non sostanziali.	label
18/e		DS2.1	per attività di servizio	Confluito in DAP nuovo. Per le Lottizzazioni già chiuse, lotti in completamento. Per i due poli tematici viene creato un articolo specifico (18/c)	
	18/c	DPP	per Poli e parchi tematici per attività produttive	Le prescrizioni particolari dei parchi tematici vengono riportati nelle rispettive schede normative e stralciati dalle NTA.	Label e modifiche alle schede.
18/f		DS2.2	per attività di servizio (di espansione)	Confluito in DAP nuovo. Viene mantenuto in DAP il PdL.	
19		E	Zone territoriali omogenee "E"	Nelle prescrizioni di carattere generale è inserita la procedura per la modifica della categoria di intervento nelle schede IGM e viene definito il concetto di unità edilizia e di aia, necessario a consentire le ricomposizioni volumetriche.	no
	19/a		Interventi connessi all'uso agricolo	Nuovo articolo. Norma gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, nonché le attrezzature per la produzione agricola. Ove possibile la norma viene ricondotta alla legge regionale.	No
	19/b		Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compatibili con l'uso agricolo del territorio	Nuovo articolo. Norma gli interventi compatibili con la produzione agricola. Ove possibile la norma viene ricondotta alla legge regionale. Viene ricondotta a questo articolo la fattispecie degli edifici di civile abitazione (19/quarter)	No
19/bis			Zone di protezione degli insediamenti	Spostato nelle zone a vincolo speciale (art. 29), in quanto permane la zona E, ma con specifiche norme di conduzione del fondo e di edificazione.	Label
19/ter			Zona agricola di compensazione idraulica	Spostato nelle zone a vincolo speciale (art. 25), in quanto permane la zona E, ma con specifiche norme di conduzione del fondo e di intervento sugli edifici esistenti	Label
19/Quarter			Edifici di civile abitazione localizzati in zona agricola	Eliminato. Confluito in 19/b. negli azionamenti era prevista una sola area con tale norma.	
20			Zone territoriali omogenee "F"	Viene aggiornata la normativa per la finanza di progetto. E vengono riviste le divisioni tra le zone.	no
20/a		F1	per i servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovracomunale	Articolo sdoppiato. Prevede due livelli normativi. Uno per scuole e sanitario, uno per le altre destinazioni. In F1 restano i primi, i secondi sono inseriti in F2.	
	20/a	F1	per istituti di istruzione superiore e servizi socio-sanitari	Inserito riferimento alla normativa di settore per i parametri edilizi.	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
20/b		F2	per attrezzature di carattere religioso	Articolo confluito in un'unica zona per attrezzature civili e religiose	
	20/b	F2	per attrezzature di interesse pubblico, civili e religiose	Modificato per armonizzare le prescrizioni delle zone confluite nell'articolo, con prescrizioni particolareggiate. Verifica dei servizi territoriali e di quartiere.	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
20/c		F3	per servizi tecnologici	Modifiche non sostanziali	No
20/d		F4	per servizi cimiteriali	Inserito riferimento alla normativa di settore per i parametri edilizi.	No
20/e		F5	per parchi pubblici urbani	Modifiche non sostanziali	No
20/f		F6	per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati	Inserito riferimento alla normativa di settore per i parametri edilizi. Vengono spostati da questo articolo tutti i lotti non connessi ad attrezzature sportive territoriali	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
20/g		F7	per parchi pubblici ed attività terziarie	Intervento F7 al ciarlin concluso tranne 1 lotto, che è spostato nell'articolo seguente	
	20/g	F7	attrezzature ludiche, sportive e ricreative	Vengono spostati da questo articolo tutti i lotti non connessi ad attrezzature sportive, ludico, ricreative, della fascia costiera per servizi al turismo. Attuabile con Project o direttamente se private. In particolare Ponte Rosso.	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
20/h		F8	parchi litoranei e fluviali	Modifiche all'articolazione della norma per una maggior chiarezza	label
20/i		F9	Parcheggi territoriali e di interscambio	Modifiche all'articolazione della norma per una maggior chiarezza, sia nei parametri che nelle modalità attuative.	label
21			Zone territoriali omogenee "G"	Viene aggiornata la normativa per la finanza di progetto. E vengono riviste le divisioni tra	no

Art.	Art. nuovo	Zona	Oggetto	Modifiche NTA	Modifiche indotte sugli azionamenti
				le zone, per un maggior controllo dei servizi realmente presenti nei differenti ambiti urbani	
21/a		G1	per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne	Inserito riferimento alla normativa di settore per i parametri edilizi.	no
21/b		G2	per attrezzature collettive, civili e religiose	Aggiornamenti normativi e in relazione agli interventi già conclusi	Label
21/c		G3	per verde attrezzato	Viene ridotta la capacità edificatoria, per un minor impatto sulla tassazione IMU e un più corretto dimensionamento di piano.	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
21/d		G4	per parcheggi pubblici	Aggiornamenti normativi. Le zone camper vengono spostate tra le F territoriali.	label
21/e		G5	per verde e impianti sportivi	Inserito riferimento alla normativa di settore per i parametri edilizi.	Modifiche agli azionamenti con modifica della label e apposizione del codice se con prescrizioni particolareggiate
CAPO IV - ZONE A VINCOLO SPECIALE					
23			Zona per cave e miniere	Nessuna modifica	No
24			Zona di recupero ambientale	Nessuna modifica	No
25			Edifici da tutelare	Spostati nell'ambito dell'art. 39, in quanto non si tratta di vincoli di zona, ma di tutela di singoli edifici di archeologia industriale	
	25		Zona agricola di compensazione idraulica	la zona di compensazione è una zona E, che viene ricondotta alla norma delle zone E. ma ha un vincolo speciale, che viene pertanto normato in questo Capo delle NTA.	label
26			Zona di rispetto cimiteriale	Modifiche non sostanziali	no
27			Zona di rispetto del metanodotto	Modifiche non sostanziali	No
28			Zona di rispetto delle risorse idriche	Modifiche non sostanziali	
29			Servitù militari	Non più presenti nel territorio comunale	No
	29		Zone di protezione degli insediamenti	la zona di protezione degli insediamenti è una zona E, che viene ricondotta alla norma delle zone E. ma ha un vincolo speciale, che viene pertanto normato in questo Capo delle NTA	label
TITOLO QUARTO - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE - V.A.S.					
CAPO I – QUADRO DI RIFERIMENTO					
30			Disposizioni generali	Aggiornamenti normativi e modifiche non sostanziali	No
31			Livelli di tutela	Nessuna modifica	No
CAPO II - CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA					
32			Norme Geologiche	Aggiornamenti normativi e modifiche non sostanziali	No
32/bis			Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino (P.A.I.)	Nessuna modifica	No
32/ter			Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico	modifiche non sostanziali e inserimento riferimento alla limitazione tipologica ripreso nei vari articoli di zona	No
33			Corsi d'acqua	Aggiornamenti normativi e modifiche non sostanziali	No
34			Crinali	Aggiornamenti normativi e modifiche non sostanziali	No
35			Litorali marini	modifiche non sostanziali	No
CAPO III - CATEGORIE DELLA STRUTTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE					
36			Elementi diffusi del paesaggio agrario	modifiche non sostanziali	No
CAPO IV - CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE					
37			Tutela del paesaggio agrario	Aggiornamenti normativi e modifiche non sostanziali	No
38			Centri e nuclei storici	Aggiornamenti normativi e modifiche non sostanziali.	No
39			Edifici e manufatti storici	L'articolo è stato reimpostato, mantendone i contenuti, ma strutturandolo più simile ai parametri di zona. Accoglie anche l'ex art.24	No
40			Zone archeologiche	Aggiornamenti normativi e modifiche non sostanziali	No
41			Punti e strade panoramiche	Nessuna modifica	No
CAPO V - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA					
42			Mitigazioni ambientali	Inserito nuovo articolo di riferimento per le mitigazioni.	No
TITOLO QUINTO - NORME FINALI TRANSITORIE					
			Norme transitorie	Eliminato in quanto norme superate	no

B. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

(accoglimento delle istanze dei cittadini)

Grazie a quanto già avviato con le ultime varianti, numerosi sono i cittadini che inoltrano all'Ufficio governo del territorio istanza di riduzione del consumo di suolo, chiedendo di portare i terreni di proprietà da edificabili a inedificabili.

Altre richieste vengono da Uffici comunali, in particolare il Patrimonio, che necessità di destinazioni congrue con la possibilità di alienazione di beni non più funzionali all'Ente.

Quando la richiesta di declassamento interessa comparti urbanistici, sono stati coinvolti tutti i proprietari del comparto, per cercare una soluzione condivisa, per evitare contenziosi, ma anche comparti senza fattibilità.

TABELLA 2. RICHIESTE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

	Soggetto	Oggetto	destinazione PRG vigente	Variante SMART	< SF edific m²	< SUL m²
1	Giovanetti Flavio e Carmen	declassamento ad area inedificabile	BR1 – via Pò	BR3 – verde inedificabile	208	104
2	Verdini Egiziano, Ivo e Ivaldo e Toderi Lina	declassamento ad area inedificabile	CR2 (comparto 17o Brugnetto)	Zona E – Agricola	12.664	2.913
3	Spallacci Carla e Petrolati Esmeralda - Ceccacci Laura, Michele, Paolo e Tarsi Carla	declassamento ad area inedificabile	BR2 (comparto a Borgo Molino)	G3 e BR3 – verde inedif.	15.510	2.202
4	Gresta Paola, Aguzzi Fabio e Fabrizia	declassamento di area edificabile ad area agricola	CR3 comparto L, Bettellelle	zona E- agricola	5.971	896
5	Giacomini Sandro, Adrio e Mauro	declassamento di area edificabile a verde privato inedificabile	B2 – strada Il cesano	BR3 – verde inedificabile	574	287
6	Uff.Patrimonio	modifica destinazione ai fini dell'alienazione	F1 – Lungomare Mameli	BR3 – verde inedificabile	1.338	1.539
7	Torregiani Franco	declassamento di area edificabile ad area agricola	DP1.1 – strada arceviese	zona E- agricola	2.912	2.912
8	Balestra Leonardo Maddamma Donato e Magrini Giannetta	modifica area da zona stradale a verde inedificabile	zona stradale art.13 – zona PRG 30	BR3 – verde inedificabile	---	---
9	Cervasi Claudio / ufficio patrimonio	modifica da zona a verde pubblico (da PIP) in zona a verde privato per acquistare l'area.	zona D - produttiva	BR3 – verde inedificabile	300	30
10	Orciari Alberto e Ornella	Declassamento area a zona verde privato	zona G3 e BR1 – Loc. Gabriella	zona E- agricola	288	115
11	Ufficio Patrimonio	declassamento area da edificabile (PAI) a verde privato per acquisizione area	zona G3 e BR1 – via Vlturmo	zona G3 e zona BR3 - verde	684	342

12	Girolimetti Mirella	declassamento di area edificabile ad area agricola	zona CT4 - Ciarnin	zona E - agricola	2.175	250
13	Veschi Renato	modifica area da zona agricola a verde privato	zona E-agricola	BR3 – verde inedificabile	3.180	32
14	Barucca Gilberto / ufficio patrimonio	declassamento area da zona a verde pubblico a verde privato per acquisizione area	zona verde pubblico (BR3/F5)	zona BR3 – verde inedificabile	220	12
15	Di Marco Sandro / ufficio patrimonio	modifica destinazione area a parità di SUL (anche per vendita area pertinenza)	F8 - Marzocca	BR0 residenziale	---	---
Totale					46.024	11.634

Modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

n	Soggetto	Oggetto	Destinazione vigente	Destinazione modificata	< SF edif m ²	< SUL m ²
11	Manzi Renata	declassamento area	F6	E	11.537	692
13	Giulietti Oscar e Mancini Liliana	modifica modalità attuative/declassamento area	CR3	E	2.352	588
15a	Ufficio patrimonio	declassamento area	BF2	BR3 – verde inedificabile	441	132
17	Montanari Anna Maria ed altri	declassamento area	BF	E	320	160
24	Leoni Marco	declassamento area	DS2.1	BF3	180	36
29	Lanari Laura	modifica modalità attuative/declassamento area	CR3	E	2.942	1.111
44	Paolo di Paolo	declassamento area	CPT	B1.8	624	331
48	Ufficio patrimonio	declassamento area	BR1	BR3 – verde inedificabile	116	58
Totale					18.512	3.108

C. CORREZIONI INCONGRUITÀ A SALDO ZERO

(revisione di azzonamenti non congruenti e accoglimento di istanze senza aumento di cubatura)

Le correzioni a saldo zero riguardano in gran parte le modifiche indotte dalla revisione delle NTA, come evidenziato nella tabella sinottica delle norme:

- variazioni di label per differenti individuazioni di zone (ad esempio le BR3, le B turistiche, le CR 1 e 2...)
- variazioni da espansione a città consolidata (BRO e DAP di completamento)
- revisione dei piani e progetti unitari (ad esempio progetti unitari nelle zone G – servizi di quartiere)
- modifiche in relazione al differente utilizzo delle aree (ad esempio le differenti G e F)

Alcune modifiche riguardano invece correzioni richieste da soggetti privati o da Uffici tecnici al fine di adeguare la zonizzazione alla reale consistenza dei beni, o alle mutate esigenze attuative, sempre nel rispetto del vincolo posto per la Variante SMART del saldo zero del consumo di suolo e dell'aumento di cubatura.

TABELLA 3. RICHIESTE DI CORREZIONI A SALDO ZERO

	Soggetto	Oggetto	previsione PRG vigente	Variante SMART	motivazione
1	Bartolacci-Violanti	modifica scheda comparto B5.1/S2 SS Adriatica Nord	Sottopasso carrabile	Eliminazione previsione	L'incidenza è stata valutata non congrua.
2	Olivetti Andrea	modifica destinazione particella annessa all'immobile	CPT	B1 – fascia costiera	L'area è estranea al PdL Sacelit, mero errore trasposizione
3	RO.MA. Immobiliare	modifica/correzione azionamento di PRG individuazione albergo Simona (id n.54)	Zona B1 – fascia costiera / Art.16 bis, alberghi	Zona B1 – fascia costiera / Art.16 bis, alberghi	È stato riscontrato un errore di trasposizione grafica dell'albergo.
4	Ufficio	Correzione zonizzazione viale IV novembre non congruente	Zona F1	Zona BR6.7	L'area non rientra tra le pertinenze della scuola
5	Ufficio	Correzione area CR2/G al Vallone	Scheda non congrua alle NTA	Scheda di dettaglio	Uniformata la pianificazione dell'area
6	Ufficio	Correzione zonizzazione lungomare Da Vinci non congruente	Ex Art 16 bis alberghi	Zona B1 a vocazione turistica	È stato riscontrato un errore di trasposizione grafica delle aree alberghiere

ELABORATI DELLA VARIANTE

La Variante parziale al PRG "SMART 2018" si compone dei seguenti elaborati tecnici, redatti a cura dell'Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile:

- 1. Relazione illustrativa
- 2. Norme Tecniche di Attuazione (versione comparata Vigente/Variante)
- 3. Verifiche degli Standard urbanistici
- 4. Book comparativo delle zone urbanistiche soggette a modifica

Le modifiche indotte dalle revisioni normative e grafiche al PRG, toccano, seppur a volte solo per nomenclature e codici, la totalità degli elaborati di Piano, che vengono quindi ripubblicati ai fini della salvaguardia di legge.

Nell'elaborato P.1.1 – Elaborati del PRG, è riportato l'elenco dei documenti costituenti il PRG con indicazione di quelli non coinvolti dalla variante e di quelli modificati in salvaguardia.

VERIFICA DEGLI STANDARD DI PIANO

Nell'elaborato n.3 della variante è riportata la sintesi delle modifiche agli azzonamenti finalizzata alla verifica dello standard di piano.

La Variante SMART come più volte richiamato non aumenta aree edificabili e non aumenta il carico urbanistico e gli abitanti equivalenti.

Pertanto rimane verificato il dimensionamento del PRG attuale.

Si sottolinea che la revisione normativa alle aree per servizi collettivi urbani e di quartiere effettuata con la Variante SMART consentirà, in occasione delle prossime varianti, di dimensionare con più semplicità lo standard di piano e di verificare con immediatezza eventuali carenze di piano o della singola frazione o quartiere.

CONGRUITA' DELLA VARIANTE CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R. Regione Marche)

La Variante SMART non modifica gli ambiti di tutela derivanti dal PPAR e le norme ad essi associate.

Piano di Inquadramento Territoriale regionale (P.I.T.) e L.R. n. 22/2011

La Variante SMART non incide sugli obiettivi e le scelte del PIT per il territorio di Senigallia.

In relazione alla LR n.22/2011 si attesta che le modifiche introdotte non aumentano le aree edificabili, anzi vengono riportate alcune aree da edificabili ad agricole o a verde privato, come già illustrato in relazione.

Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C. Provincia di Ancona)

La Variante SMART non incide sugli obiettivi e le scelte del PTC per il territorio di Senigallia.

PARERI SOVRAORDINATI

Valutazione ambientale strategica (D.Lgs n. 152/2006) - Provincia di Ancona

In relazione al paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida Regionali (D.G.R. 1813/2010) si ritiene che la Variante SMART rientri nelle categorie di esclusione:

- k) *le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.*

La Variante SMART come illustrato nelle azioni della Variante:

- non determina aumenti del carico urbanistico.

Anzi, la variante persegue l'obiettivo della riduzione del consumo dei suoli. Come illustrato in relazione vengono riportate alcune aree da edificabili ad agricole o a verde privato. Non vengono aumentate capacità edificatorie nelle aree edificabili esistenti, e in alcuni casi vengono ridotte tali capacità.

- non trasferisce capacità edificatorie e non introduce nuove opere soggette a VIA, secondo la normativa vigente.

Compatibilità geomorfologica (ex art. 89 DPR 380/2001) e Compatibilità idraulica e invarianza idraulica (L.R. n. 22/2011; DGR n. 53/2014) – Regione Marche

La Variante SMART non prevede nuove aree edificabili. Non prevede altresì aumenti di cubatura nelle aree edificabili già esistenti, o modifiche alla normativa in materia di regime dei suoli (interrati etc.). Anzi, persegue una riduzione del consumo del suolo e del carico antropico.

La Variante introduce semplificazioni nella presentazione delle istanze di alcuni lotti, ma non viene modificato l'iter di pianificazione urbana in relazione alla compatibilità geomorfologica nei lotti dove il PRG prevede la Pianificazione Attuativa e i prescritti pareri.

Pertanto si ritiene che le previsioni di piano siano compatibili con quanto già autorizzato in sede di precedenti varianti del PRG e non si rileva la presenza di pericolosità/criticità riconducibili sia agli aspetti geologico/geomorfologico/geotecnico che idrologico/idrogeologico/idraulico connessa ad azioni della Variante SMART.