

Variante parziale al PRG CITTA' RESILIENTE

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Parte prima

Adeguamento ai rilievi provinciali ex art.26, comma 6.a L.R. 34/92pag. 2
n. 10 schede di rilievo (rif. parere n.4/2121 -Decreto Provinciale 71/2021)
n.10 schede di adeguamento della Variante "Città Resiliente"

Parte seconda

**Adeguamento delle NTA ai pareri dei soggetti competenti in materia
ambientale formulati nell'ambito della procedura di VASpag. 66**

Attestazione di congruità pag. 69

Responsabile del Procedimento

Arch. Daniela Giuliani

Gruppo di Lavoro:

arch. Luca Mariani

SETTORE IV
 AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
 U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
 di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
di Ancona

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
 Codice Fiscale n. 00369930425
 PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

SCHEDA N. 1

(all. Schemi 1/a, 1/b, 1/c, 1/d)

Rif. normativo

L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale; P.T.C.

Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR - art. 32 e 38 delle NTA del PPAR - paesaggio agrario storico-paesaggio agrario litoraneo assoggettato a tutela integrale e litorali marini.

Criteri localizzativi del P.T.C. per l'A.T.O. A e fascia della continuità naturalistica

Documento

P/1 Relazione Illustrativa, P.1/a Aggiornamento della Relazione Tecnica a seguito delle controdeduzioni, P.2_Norme Tecniche di Attuazione - Versione comparata Vigente/Variante; P.4_book comparativo; S.2.1 Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi - PPAR)

Numero doc.

Docc. 14, 59, 64, 65, e 67

Numero tavola

Tav. P.4.22

Schema grafico

si

Art/paragrafo

Art. 16/j

La variante al PRG, nell'Ambito 3.7 localizzato tra Marzocca e il Ciamin (cfr. Tav. P.4.22 - doc. 40) individua una nuova sottozona territoriale omogenea BT11.1, in cui è prevista la realizzazione di complessi turistici all'aria aperta (strutture ricettive definite dall'art. 11 della L.R. 11.07.2006 n. 9 - e s.m.i.). Secondo la documentazione prodotta la BT11.1 - Campeggio Torroni è destinata ad un campeggio all'aria aperta, con caratteristiche di qualità. Nella norma tecnica (art. 16/j), l'intervento è subordinato alla realizzazione di un sottopasso ciclopedonale sulla viabilità statale al fine di consentire l'accesso diretto alla spiaggia. Gli interventi devono essere preceduti da un Piano d'Area, di iniziativa pubblica o privata, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Inoltre viene prevista, nella fascia di rispetto dei 300 mt dalla battigia, la realizzazione di soli interventi per servizi scoperti e opere di inserimento paesaggistico, nonché la redazione di un Piano d'Area di iniziativa pubblica o privata da sottoporre al consiglio comunale al fine di governare l'intervento.

Si rileva che la nuova previsione BT11.1 va ad intaccare in maniera consistente l'ambito di tutela integrale relativo ai litorali marini (disciplinato dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), nonché del paesaggio agrario litoraneo (disciplinato dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), interrompendo l'unità di paesaggio perimetrata dal PPAR e recepita nel Piano urbanistico Comunale. Il PRG in fase di adeguamento al PPAR, integrando le prescrizioni del piano paesistico regionale, ha inteso mantenere libero da ogni edificazione questo ambito territoriale racchiuso dalla linea di costa fino alla prima collina tramite la tutela integrale, in quanto area di particolare pregio paesaggistico-ambientale e a basso livello di compromissione territoriale. La documentazione prodotta nell'ambito della presente variante non indaga

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it



Provincia
di Ancona

sufficientemente rispetto alla mancata esistenza di una risorsa paesaggistica da tutelare, limitandosi a proporre misure mitigative dell'intervento di trasformazione proposto, necessariamente foriero di una compromissione irreversibile per una delle poche aree litoranee ancora non urbanizzate.

Inoltre rispetto alla pianificazione sovraordinata la nuova previsione di area BT11.1 ricade interamente nell'ambito territoriale omogeneo A della prima collina del Piano Territoriale di Coordinamento ed è ricompresa nella Fascia della Continuità Naturalistica. Per tali ambiti il P.T.C. prevede specifici indirizzi. In particolare prevede che *"sono generalmente da escludere nuove urbanizzazioni per qualunque destinazione; eventuali limitate quote edificatorie incrementali dovranno essere distribuite sulle aree sommitali, da prediligere anche per le migliori condizioni di stabilità, mentre sono da escludere nelle aree di mezzacosta.*

Nelle aree ricomprese nelle "fasce della continuità naturalistica" (si veda il punto 2.1.0), dovranno essere evitati gli ampliamenti dei nuclei residenziali esistenti, i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli, la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche".

In tal senso la nuova BT11.1 risulta non conforme con gli indirizzi del PTC come sopra evidenziati, e le indicazioni mitigative proposte non possono superare gli aspetti di non conformità della nuova previsione edificatoria, sia per quanto riguarda le tutele paesaggistico-ambientali del PPAR recepite nel PRG, e sia per quanto attiene poi ai criteri localizzativi del PTC.

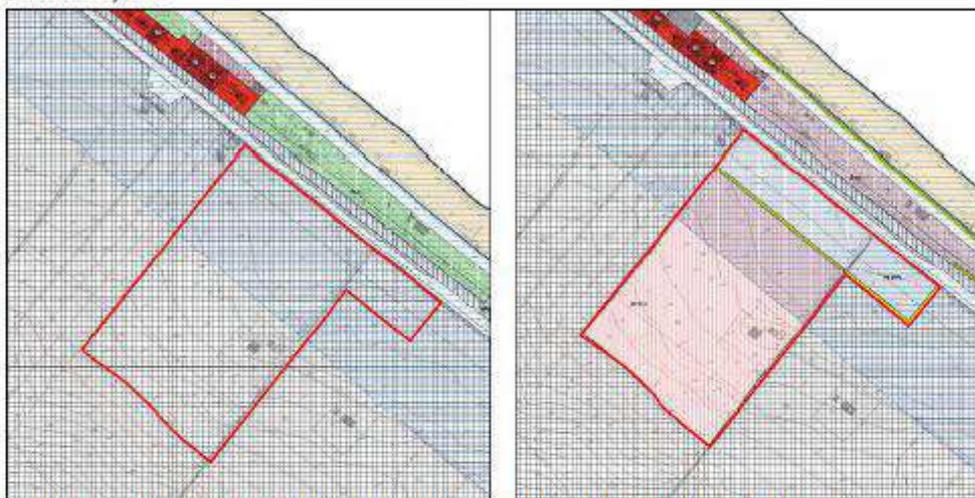
L'adeguamento al presente rilievo comporta il ripristino di una destinazione urbanistica agricola, che coerentemente con le tutele paesistico-ambientali del previste dal PRG, si integri organicamente con l'unità di paesaggio ancora perfettamente leggibile del paesaggio agrario litoraneo e del litorale marino.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00389930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

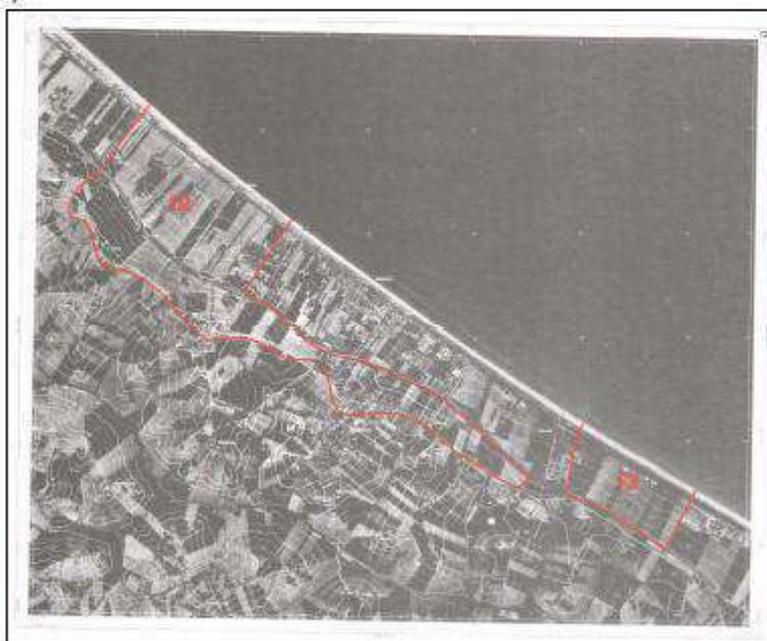


Schema 1/a-b



Ambito 3.7 - Nuova area a campeggio tra Marzocca e Ciamin (PRG vigente e variante).

Schema 1/c



Areale n. 12 - Tavola 18 del Piano Paesistico Ambientale Regionale (litorali marini art. 32 delle NTA del PPAR), recepito nel PRG.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
di Ancona

Via Menicucci, 1 – 60121 ANCONA – Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 1/d

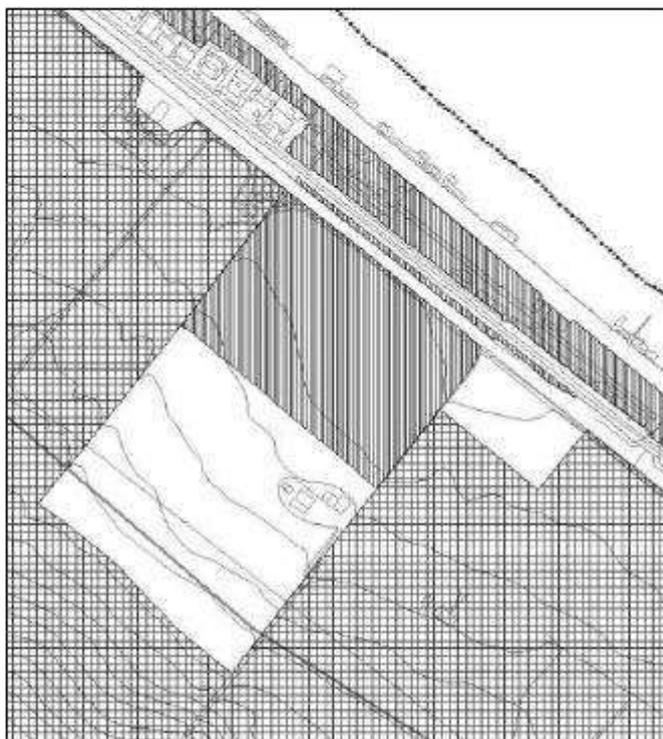


Tavola S.2.1 – Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi - PPAR (modificati con la variante).

Variante PRG“Città Resiliente”

ADEGUAMENTO ALLA SCHEDA N.1

Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR – art.32 e 38 delle NTA del PPAR – paesaggio agrario storico -paesaggio agrario litoraneo assoggettato a tutela integrale e litorali marini.
Criteri localizzativi del P.T.C. per l’A.T.O. A e fascia della continuità naturalistica

Istruttoria

Con riferimento alla sottozona territoriale omogenea BT11.1, introdotta in sede di adozione della variante, per la quale è prevista la realizzazione di complessi turistici all’area aperta (come previsto dall’art.11 della L.R. 11.07.2006 n.9 – e s.m.i.), il rilievo provinciale di cui alla scheda n.1 evidenzia come l’area in previsione intacchi in maniera consistente sia l’ambito di tutela integrale relativo ai litorali marini ex art.35 delle NTA-PRG, sia l’ambito del paesaggio agrario litoraneo ex art.37 delle NTA-PRG, oltre a contrastare con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, per cui l’ambito in oggetto ricade nella “fascia della continuità naturalistica”, dove gli interventi previsti dalla variante non sono conformi ai criteri localizzativi del PTC.

Esito

In adeguamento al rilievo provinciale viene ripristinata la destinazione urbanistica agricola, coerente con le tutele paesistico ambientali previste dal PRG e dal PTC provinciale.

Pertanto ricorre la modifica dei seguenti documenti di PRG:

- Documento P.2.1 “Norme Tecniche di Attuazione del PRG”, con lo stralcio delle “Prescrizioni particolari – BT 11.1 Campeggio Torroni” di cui all’Art.16/j e il ripristino dell’originario art. 37, modificato a seguito dell’introduzione della BT11.1
- Documento P.4 “Zone urbanistiche – Tutele ambientali” (P.4.22 Lungomare Italia)
- Documento S1 “Zone territoriali omogenee ex D.M. 1444/1968 e rete infrastrutturale” (S.1.1 Territorio nord)
- Documento S2 “Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi - PPAR” (S.2.1 Territorio nord)

Modifiche apportate ai documenti della Variante “Città Resiliente” [\[in colore blu\]](#)

Documento P.2.1 Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Art. 16/j - Zona BT11 per complessi turistici all’aria aperta

Sono considerati complessi turistici all’aria aperta le strutture ricettive definite dall’art. 11 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.. Per tali zone si applicano le norme ed i parametri riportati nel R.E.C. vigente.

Nelle BT11 del Lungomare di Levante sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall’art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. e di consolidamento statico che non alterino il volume totale degli edifici.

4) ~~PRESCRIZIONI PARTICOLARI~~

~~BT 11.1 Campeggio Torroni~~

~~L’intervento è subordinato alla realizzazione del sottopasso ciclopedonale di collegamento al lungomare. Nella fascia di rispetto dei 300 metri dalla battigia saranno realizzati solo interventi per servizi scoperti e opere di inserimento paesaggistico.~~

~~Gli interventi devono essere preceduti da un Piano d'Area, di iniziativa pubblica o privata, che sarà sottoposto al Consiglio Comunale, attraverso il quale definire i raccordi della rete pedonale con la fascia~~

~~litoranea, l'organizzazione generale dell'area e gli interventi di carattere ambientale, secondo i criteri della lett. a) dell'art.37 presente articolo e dell'precedente art.36 ("elementi diffusi del paesaggio agrario").~~

~~In particolare è fatto obbligo della piantumazione di alberi, arbusti e siepi secondo i tracciati della maglia agricola e di percorsi pedonali lungo le strade poderali, e del recupero dei casali esistenti nell'area; è invece vietato realizzare percorsi asfaltati all'interno del campeggio.~~

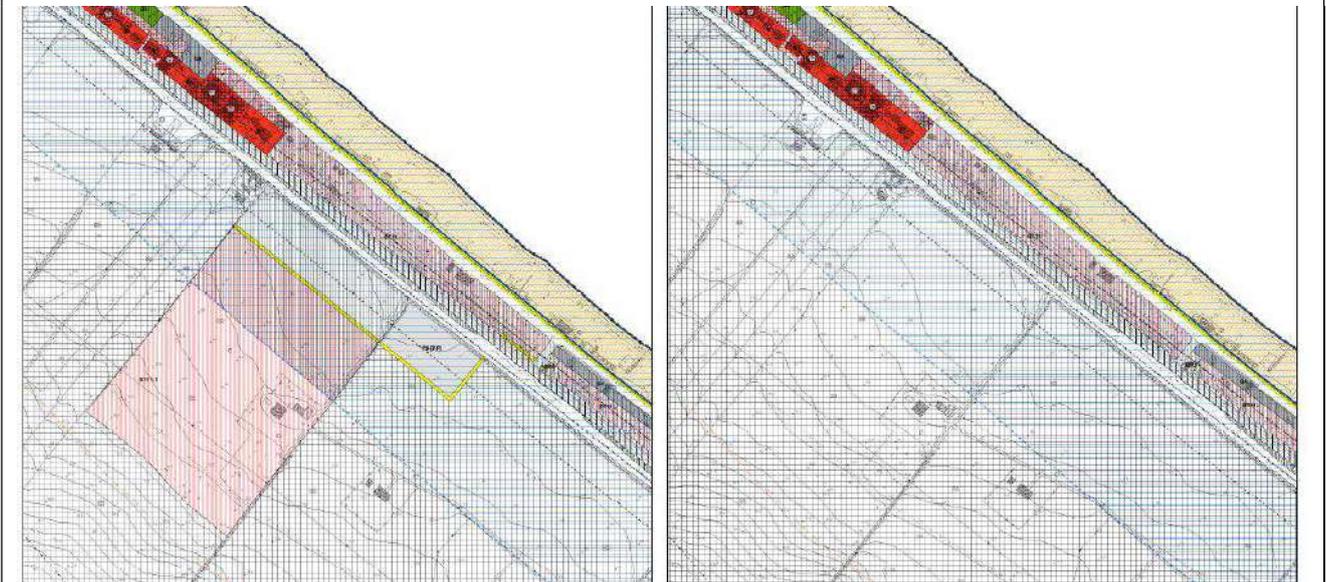
Art. 37 - Tutela del paesaggio agrario

b) PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE, che riguarda le aree indicate dal P.P.A.R. approvato il 3.11.1989, come aree del versante costiero da assoggettare a tutela integrale, nonché altre aree esterne ai centri storici. Nelle aree così individuate oltre alle norme stabilite al precedente punto a), non sono ammessi gli interventi di cui ai punti a) e c) dell'art. 19/a precedente.

Nell'ambito territoriale intercluso tra il tracciato autostradale e la statale Adriatica, tra via della Torre e la zona CT4, come individuato nelle tavole di piano, rientrante tra le aree qualificate come "paesaggio agrario litoraneo", possono essere previste attività agrituristiche e turistiche non invasive (campeggi di sole tende), non comportanti nuove costruzioni ma solo il riuso di edifici esistenti (attraverso interventi estesi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici), con la contestuale realizzazione di piantumazioni di alberi, arbusti e siepi secondo i tracciati della maglia agricola e di percorsi pedonali lungo le strade poderali. Gli interventi devono essere preceduti da un Piano d'Area, di iniziativa pubblica o privata, che sarà sottoposto al Consiglio Comunale, attraverso il quale definire i raccordi della rete pedonale con la fascia litoranea, l'organizzazione generale dell'area e gli interventi di carattere ambientale, secondo i criteri della lett. a) del presente articolo e del precedente art.36 ("elementi diffusi del paesaggio agrario").

Documento P.4 "Zone urbanistiche – Tutele ambientali"

P.4.22 Lungomare Italia (stralcio)



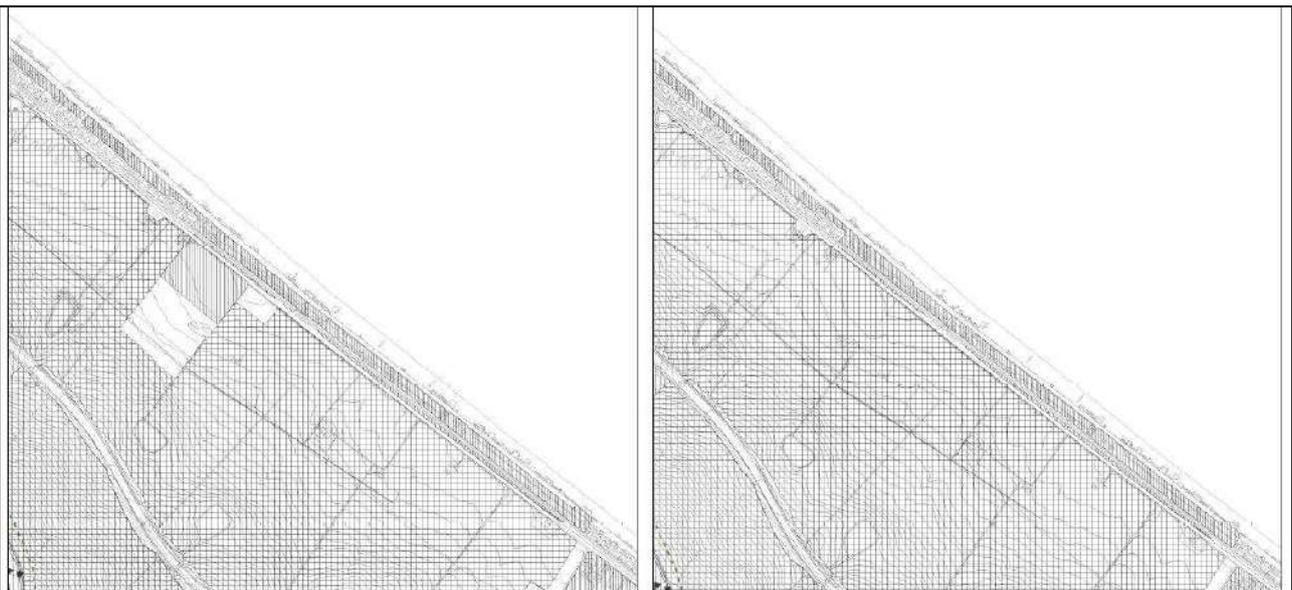
Documento S1 “Zone territoriali omogenee ex D.M. 1444/1968 e rete infrastrutturale”

S.1.1 Territorio nord (stralcio)



Documento S2 “Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi – PPAR”

S.2.1 Territorio nord (stralcio)



SETTORE IV
 AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
 U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
 di Piani Urbanistici e Territoriali



Via Menicucci, 1 - 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
 Codice Fiscale n. 00369930425
 PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

SCHEMA N. 2

Rif. normativo	D.M. 1444/68	
Oggetto	Art. 8 - Limiti di altezza degli edifici	
Documento	P/1 Relazione Illustrativa, P.1/a Aggiornamento della Relazione Tecnica a seguito delle controdeduzioni, P.2_Norme Tecniche di Attuazione - Versione comparata Vigente/Variante; P.4_book comparativo	
Numero doc.	Docc. 14, 64, 65, e 67	
Numero tavola	Tav. 29	Schema grafico no
Art/paragrafo	Art. 16/e	

La variante al PRG, nell'Ambito 1.7, Macrozona 1. Nord, propone la modifica alle prescrizioni normative per l'area B (villa Torlonia). In particolare, viene rivisto il vincolo di altezza pari a 6,70 m relativo alle sottozone BR4, in quanto l'immobile esistente risulta già più alto e con una consistente volumetria esistente. La motivazione della scelta di una maggior altezza dell'intervento, vista la possibilità di effettuare la ristrutturazione edilizia, viene sostenuta con l'esigenza di tutela del parco e delle zone a verde limitrofe. Fra le prescrizioni particolari (punto 4) viene pertanto individuata la zona BR4.1 (Villa Torlonia), che a seguito dell'accoglimento di una osservazione, passa da una altezza massima di 12,50 mt ad una di 15,70 mt. Considerato che la zona si trova lungo la viabilità statale ed inserita in un contesto consolidato dove le altezze degli edifici sono minori, si invita a prevedere una norma che possa valutare una progettazione di dettaglio che integri maggiormente la nuova edificazione con il contesto edilizio esistente, anche in rispondenza a quanto indicato per le zone B dal D.M. 1444/68 che, all'art. 8, comma 2) prevede espressamente che: *"l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7"*.

Variante PRG “Città Resiliente”

ADEGUAMENTO ALLA SCHEDA N.2

Oggetto

Art.8 D.M. 1444/68 – Limiti di altezza degli edifici

Istruttoria

Con riferimento all’area di “Villa Torlonia”, individuata nelle NTA-PRG con la zona BR4.1 ex art.16/e, il parere provinciale rileva che, a seguito dell’accoglimento dell’osservazione, l’altezza massima di progetto passa da 12,50 m a 15,70 m e tale modifica, anche in relazione alle altezze degli edifici circostanti, va normata in relazione al DM 1444/68 al fine di valutare una progettazione di dettaglio che integri l’intervento con il contesto edilizio esistente.

Dall’analisi delle altezze dei fabbricati circostanti, eseguito attraverso il sistema GIS (che rileva le altezze in funzione della cartografia numerica di base del territorio comunale) si rilevano alcuni edifici al contorno con altezze inferiori ai 15,70 m, ma sono altresì presenti edifici che superano i 14 – 15 metri. In particolare l’edificio prospiciente quello di progetto, di altezza 15,20 m (in foto).



Si ritiene pertanto efficace accogliere il rilievo provinciale contestualizzandolo nell’ambito di riferimento, mediante l’integrazione delle prescrizioni particolari di cui all’articolo 16/e, riportando l’altezza massima a 12,50 m e consentendo una altezza superiore in deroga (15,70 m) solo a fronte dell’approvazione di progetto preliminare, corredato da plano- volumetrico, che potrà anche dar conto nel dettaglio di tali verifiche altimetriche.

Esito

Come da rilievo provinciale viene modificato il documento P.2 “Norme Tecniche di Attuazione del PRG”, attraverso l’integrazione dell’art.16/e (Prescrizioni particolari)

Modifiche apportate ai documenti della Variante "Città Resiliente" [in colore blu]

Documento P.2.1 Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Art. 16/e - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali

omissis..

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona BR4.1 (Villa Torlonia)

H = m 12,50 ~~15,70~~ (estesa fino a m 15,70 previa verifica puntuale delle altezze degli edifici circostanti, ex art.8 DM 1444/68) e approvazione di progetto edilizio in Giunta Comunale corredato da plano-volumetrico)

SETTORE IV
 AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
 U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
 di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
 di Ancona

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
 Codice Fiscale n. 00389930425
 PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

SCHEDA N. 3

Rif. normativo	L.R. 34/92, Piano Paesistico Ambientale Regionale	
Oggetto	Ambiti di tutela definitivi del PPAR - artt. 15 e 40 delle NTA del PPAR - Edifici e manufatti storici urbani	
Documento	P.2_Norme Tecniche di Attuazione - Versione comparata Vigente/Variante; P.4_book comparativo	
Numero doc.	Docc. 65, e 67	
Numero tavola		Schema grafico <input type="text" value="no"/>
Art/paragrafo	Artt. 16/e 35	

La variante al PRG, ha inteso operare una revisione delle Ville urbane di interesse storico site nel territorio urbano. In particolare la zonizzazione di alcune ville viene trasformata da zona E agricola a zona BR4 - per la salvaguardia dei caratteri ambientali (art. 16/e delle NTA), che secondo il Comune garantisce la necessaria tutela e valorizzazione dei giardini e dei parchi di tali dimore storiche. Fra queste risultano individuate:

- Villa Fausta (Macrozona 1. Nord - ambito 1.5)
- Lascito Bettino Padovano-via Cellini (Macrozona 2. Nord - ambito 2.5)
- Villa Jonni (Macrozona 2. Nord - ambito 2.6)
- Villa La Marca (Macrozona 2. Nord - ambito 2.9)
- Villa Ceccarelli (Macrozona 2. Nord)

Considerato che questi stessi edifici risultano fra quelli elencati (nn. 1-8-20-24-46/U) e quindi soggetti a tutela integrale dall'art. 39 - Edifici e manufatti storici delle medesime NTA di PRG, nonché gli ambiti territoriali esterni e complementari agli stessi, in quanto edifici e manufatti storici urbani ed extraurbani, si rileva la non compatibilità tra le norme previste per le sottozone BR4, che consentono la ristrutturazione edilizia, nonché la possibilità di aumentare la Superficie Utile Lorda esistente fino ad un 10%, e quelle di tutela prescritte nell'art. 39 delle NTA per gli edifici di valore storico-monumentale.

Dovrà pertanto essere individuata una zona di completamento che salvaguardi non solo i caratteri ambientali, ma anche quelli storico-architettonici degli edifici, limitando gli interventi alla conservazione/risanamento conservativo della volumetria esistente, senza possibilità di incremento.

Variante PRG“Città Resiliente”

ADEGUAMENTO ALLA SCHEDA N.3

Oggetto

Ambiti di tutela definitivi del PPAR – artt.15 e 40 delle NTA del PPAR – Edifici manufatti storici urbani

Istruttoria

Con riferimento alle azioni di piano inerenti la revisione delle aree di pertinenza delle ville di interesse storico in ambito urbano, la Provincia ha rilevato che la trasformazione da zona E agricola a zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali prevista dalla variante (art.16/e delle NTA) determina un’incompatibilità tra le norme di zona, che ammettono la ristrutturazione edilizia e la possibilità di ampliare la SUL sino ad un 10%, e le tutele prescritte dall’art.39 NTA per gli edifici di valore storico-monumentale, per i quali è ammessa una categoria di intervento sino al restauro e risanamento conservativo.

Al fine di superare tale criticità, correttamente segnalata dagli uffici provinciali, si introduce una sottozona specifica per gli ambiti BR4 tutelati ai sensi dell’art.39 delle NTA (Villa Fausta edificio n.24; Lascito Bettino Padovano edificio n.46/U; Villa Jonni edificio n.20; Villa La Marca edificio n.8; Villa Ceccarelli edificio n.1), limitando la categoria di intervento a quella ammessa dalla tutela degli edifici di valore storico monumentale.

Esito

Viene modificato il documento P.2 “Norme Tecniche di Attuazione del PRG”, attraverso l’integrazione dell’art.16/e (Prescrizioni particolari) oltre alla modifica del documento P.4 “Zone urbanistiche – Tutele ambientali” (P.4.10 Fontenuovo – P.4.15 La Capanna) per le zone interessate.

Modifiche apportate ai documenti della Variante “Città Resiliente” [\[in colore blu\]](#)

Documento P.2.1 Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Art. 16/e - Zona BR4 per la salvaguardia dei caratteri ambientali

omissis..

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

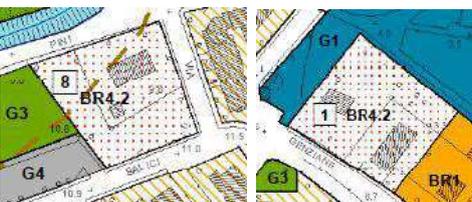
Zona BR4.2 (ville storiche)

Per gli edifici di valore storico-monumentale ricadenti in tali zone, prevalgono le disposizioni di cui all’art.39 lett.a).

Documento P.4 “Zone urbanistiche – Tutele ambientali” P.4.10 Fontenuovo (stralci)



Documento P.4 “Zone urbanistiche – Tutele ambientali” - P.4.15 La Capanna (stralci)



SETTORE IV
 AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
 U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
 di Piani Urbanistici e Territoriali



Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
 Codice Fiscale n. 00369930425
 PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Provincia
 di Ancona

SCHEDA N. 4

(all. schema 4/a)

Rif. normativo	D.P.R. 380/2001 – permesso di costruire convenzionato	
Oggetto	Aree produttive DAP. 9-10-11 modifica modalità attuative	
Documento	P.2_Norme Tecniche di Attuazione - Versione comparata Vigente/Variante; P.4_book comparativo	
Numero doc.	Docc. 65 - 67	
Numero tavola	Tav. P.4.10	Schema grafico si
Art/paragrafo	Art. 18/a	

Il PRG vigente assoggetta alcune aree produttive in via Cellini (DAP. 9-10-11) alla predisposizione di un Piano Attuativo preventivo. Tali aree sono urbanizzate da tempo, e coinvolgono edifici esistenti, nonché multiproprietà, inserite in ambiti particolarmente complessi sia da un punto di vista ambientale, con la presenza del corso d'acqua Fontenuovo e degli Ambiti del Piano di Assetto Idrogeologico, che da un punto di vista logistico per la presenza nel contorno di infrastrutture viarie di notevole importanza.

La modifica normativa adottata nella presente variante al PRG ha comportato l'eliminazione di parte della norma che prevedeva tale attuazione indiretta, quindi aprendo all'utilizzo del permesso di costruire convenzionato, in quanto modalità ritenuta più idonea alla riqualificazione di questo tessuto produttivo. Pur comprendendo la necessità di rispondere all'esigenza di "sbloccare" i singoli interventi, agevolando le trasformazioni per singole parti in funzione della proprietà, si ritiene che estendere tale modifica normativa a tutta una zona produttiva così estesa (Ambito 1.6 – Macrozona 1, 2 e 5/a), comporterebbe il venir meno di ogni successiva valutazione ambientale, sugli interventi proposti, essendo eliminata una pianificazione di secondo livello in grado di coordinare le trasformazioni territoriali di questo complicato contesto.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
di Ancona

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 4/a



Tav. P.4.10 - Fontenuovo - Aree produttive DAP. 9-10-11 modifica modalità attuative.

Variante PRG “Città Resiliente”

ADEGUAMENTO ALLA SCHEDA N.4

Oggetto

Aree produttive DAP via Cellini (9-10-11) modifica modalità attuative

Istruttoria

La variante ha proposto la modifica delle modalità attuative di tre distinte aree produttive, già da tempo urbanizzate e caratterizzate dalla presenza di edifici esistenti e attività produttive, prevedendo l'attuazione mediante permesso di costruire.

La Provincia rileva che, pur nella necessità di dare attuazione a tali ambiti, l'attuazione diretta non sembra opportuna in tali zone, in quanto non garantirebbe le successive valutazioni di tipo ambientale che solo una pianificazione di secondo livello sarebbe in grado di coordinare (piano attuativo).

Nel rilievo provinciale si fa riferimento ad una zona produttiva “estesa” ed alla opportunità di coordinare le trasformazioni territoriali in un contesto complesso; l'inserimento di tali aree già da tempo in un contesto consolidato e l'esistenza delle urbanizzazioni necessarie all'attuazione, configura le stesse come zone di completamento tant'è che sin dalla variante generale al PRG del 1990 sono state classificate come tali e gli ultimi interventi sono stati guidati dalla normativa relativa a tali zone.

Solo nel 2015, a seguito dell'accoglimento di un'osservazione, le aree sono state previste ad attuazione indiretta.

Per quanto riguarda in specifico la tutela ambientale del fosso di Fontenuovo, il piano riporta la fascia di rispetto ex art.33 NTA da assoggettare a tutela integrale e la sistemazione delle relative aree può ben configurarsi quale aspetto da controllare attraverso il progetto.

Si propone, per contemperare le esigenze di tutela e di fattibilità operativa, di prevedere l'attuazione degli interventi tramite permesso di costruire convenzionato, al fine di controllare l'intervento anche dal punto di vista ambientale, logistico e di infrastrutture e quelli che, pur essendo elementi di rilievo nel contesto (fosso Fontenuovo), e proporre opere di mitigazione e raccordo.

Esito

La raccomandazione della provincia è accolta attraverso lo strumento del Permesso di costruire convenzionato ex art.28-bis del DPR 380/01

Modifiche apportate ai documenti della Variante “Città Resiliente” [\[in colore blu\]](#)

Art. 18/a - Zone DAP - per Attività Produttive

omissis..

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

omissis..

Zona DAP.9-8 (Via Cellini)

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle del comma 1, lett. b – c del pgf. 1).

L'intervento dovrà farsi carico del recupero ambientale della zona soggetta a tutela del Fosso Fontenuovo e del miglioramento della viabilità di accesso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

UF = 0,60 m²/ m²

Superficie permeabile non inferiore al 30% della ST

A.U.S. = è ammesso, per il raggiungimento dello standard, l'uso di parcheggi in struttura

P = 4

~~Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi~~ intervento edilizio diretto convenzionato estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. Laddove previsti, i livelli di tutela idrogeologica, ambientale o infrastrutturale, sono vincolanti e compete pertanto al progetto ~~P. Attuativo~~ dare pratica attuazione alle diverse articolazioni funzionali.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.12; Mit.13; Mit.15. Mit.16.

Zona DAP.10 9 (Via Cellini)

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle del comma 1, lett. b – c del pgf. 1).

L'intervento dovrà farsi carico del recupero ambientale della zona soggetta a tutela del Fosso Fontenuovo e del miglioramento della viabilità di accesso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

UF = 0,45 m²/ m²

Superficie permeabile non inferiore al 30% della ST

A.U.S. = è ammesso, per il raggiungimento dello standard, l'uso di parcheggi in struttura

P = 4

~~Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi~~ intervento edilizio diretto convenzionato estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. Laddove previsti, i livelli di tutela idrogeologica, ambientale o infrastrutturale, sono vincolanti e compete pertanto al progetto ~~P. Attuativo~~ dare pratica attuazione alle diverse articolazioni funzionali.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.12; Mit.13; Mit.15. Mit.16.

Zona DAP.11 10 (Via Fontenuovo)

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle del comma 1, lett. b – c del pgf. 1).

L'intervento dovrà farsi carico del recupero ambientale della zona soggetta a tutela del Fosso Fontenuovo e del miglioramento della viabilità di accesso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

UT = 0,60 m²/ m²

Superficie permeabile non inferiore al 30% della ST

A.U.S. = è ammesso, per il raggiungimento dello standard, l'uso di parcheggi in struttura

P = 4

~~Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi~~ intervento edilizio diretto convenzionato estesi a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G. Laddove previsti, i livelli di tutela idrogeologica, ambientale o infrastrutturale, sono vincolanti e compete pertanto al progetto ~~P. Attuativo~~ dare pratica attuazione alle diverse articolazioni funzionali.

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.2; Mit.3; Mit 4; Mit.5; Mit 6; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.11; Mit.12; Mit.13; Mit.15. Mit.16.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia di Ancona

Via Menicucci, 1 – 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
 Codice Fiscale n. 00369930425
 PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

SCHEDA N. 5

(all. schemi 5/a, 5/b, 5/c, 5/d, 5/e, 5/f, 5/g, 5/h, 5/i, 5/l)

Rif. normativo	Ambiti di tutela definitivi del PPAR	
Oggetto	Revisione in ampliamento e/o riduzione degli ambiti di tutela delle risorse paesistico-ambientali	
Documento	P.1 - Relazione Illustrativa – P.2_Norme Tecniche di Attuazione - Versione comparata Vigente/Variante; P.4_book comparativo S.1.2 e S.2.2 - Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi - PPAR	
Numero doc.	Docc. 14-59-60-65-67	
Numero tavola		Schema grafico <input type="checkbox"/> si
Art/paragrafo	Artt. dal 33-39	

L’A.C. già in fase di Valutazione Ambientale Strategica, ha evidenziato che alcuni degli interventi proposti con la presente variante, comportavano interferenze con la sovrapposizione di nuove previsioni edificatorie con le tutele paesistico-ambientali frutto dell’adeguamento al PPAR del PRG operato dall’Amministrazione stessa (cfr. par. ddd). Oltre ad individuare cartograficamente tali interferenze, e a motivare circa la necessità di inserire/ridefinire alcune previsioni edificatorie, anche rivedendo le tutele suddette, negli elaborati tecnici posti a supporto della variante, non ha ritenuto di approfondire ulteriormente circa la sussistenza e la conferma della presenza o meno delle risorse (categorie costitutive) oggetto di tutela.

Sono state pertanto modificate le tavole di progetto del PRG, S.1.2 e S.2.2, relative all’identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi, integrando alcuni ambiti in caso di previsioni edificatorie eliminate o riducendoli in caso di interferenza e sovrapposizione con le nuove previsioni.

Per quanto sin qui esposto si rileva pertanto la non conformità con le prescrizioni di base del PPAR per quelle aree la cui nuova previsione interferisce con le tutele paesistico-ambientali di tipo integrale, salvo diversa dimostrazione ovvero del fatto che non vi sia una risorsa da tutelare, così come di seguito elencate:

- Tav. P.4.26 – Sant’Angelo – Ambito di tutela integrale dei centri storici (cfr. schema 5/e);
- Tav. P.4.12 – Roncitelli – Ambito di tutela integrale dei centri storici (cfr. schema 5/f);
- Tav. P.4.15 – La Capanna (Mandriola) - Ambito di tutela integrale Paesaggio storico litoraneo (cfr. schemi 5/i e 5/l).

Per altre situazioni, come appresso elencate, potrà essere previsto il mantenimento della tutela con una sovrapposizione, anche attraverso una rimodulazione del livello di tutela stesso, che evidenzia la possibile compatibilità tra le scelte pianificatorie proposte e le prescrizioni di base permanente delle tutele, senza quindi parcellizzare e frammentare le unità di paesaggio

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
di Ancona

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00389930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

individuare:

- Tav. P.4.26 – Sant’Angelo - Paesaggio agrario storico soggetto a tutela orientata (cfr. schema 5/e);
- Tav. P.4.34 – Il Rubbiano - Paesaggio agrario storico soggetto a tutela orientata (cfr. schema 5/d);
- Tav. P.4.15 - La Capanna – zonizzazione in ampliamento della struttura ricettiva esistente (cfr. schemi 5/b e 5/c);
- Tav. P.4.25 – La Benedetta – zonizzazione per un fabbricato esistente Ambito di tutela integrale dei corsi d’acqua (cfr. schema 5/g);
- Tav. P.4.10 – Fontenuovo – Ambito di tutela integrale dei corsi d’acqua (cfr. schema 5/h);
- Tavola P.4.40 – Castellaro - Paesaggio agrario storico soggetto a tutela orientata (cfr. schema 5/a).

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it



Schema 5/a



Tavola P4.40 – Frazione Castellaro - Paesaggio agrario storico soggetto a tutela orientata e strada panoramica – Ambiti definitivi del PRG adeguato al PPAR – modifiche a seguito della variante.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



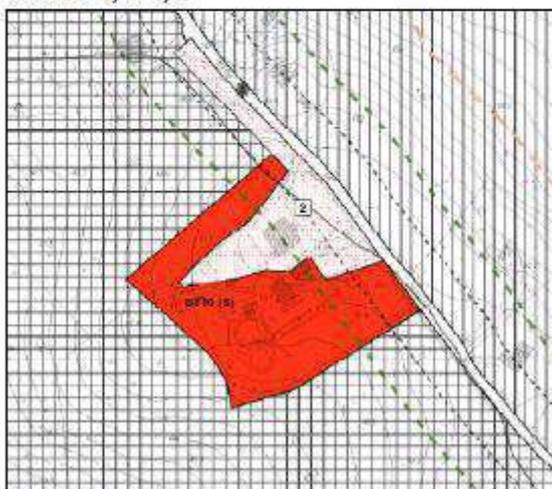
Provincia
di Ancona

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412

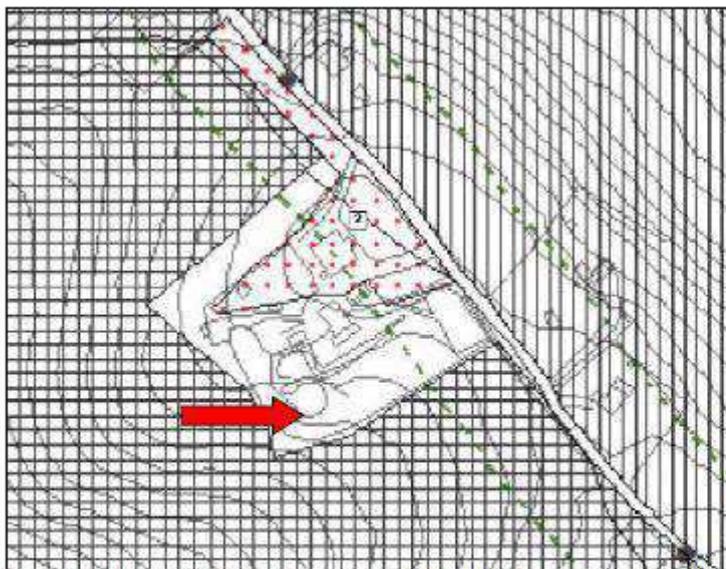
Codice Fiscale n. 00369930425

PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 5/b-5/c



Paesaggio agrario litoraneo soggetto a tutela integrale e strada panoramica – Ambiti definitivi del PRG adeguato al PPAR – modifiche a seguito della variante - Zonizzazione in ampliamento della struttura ricettiva esistente (Tav. P.4.15 - La Capanna).



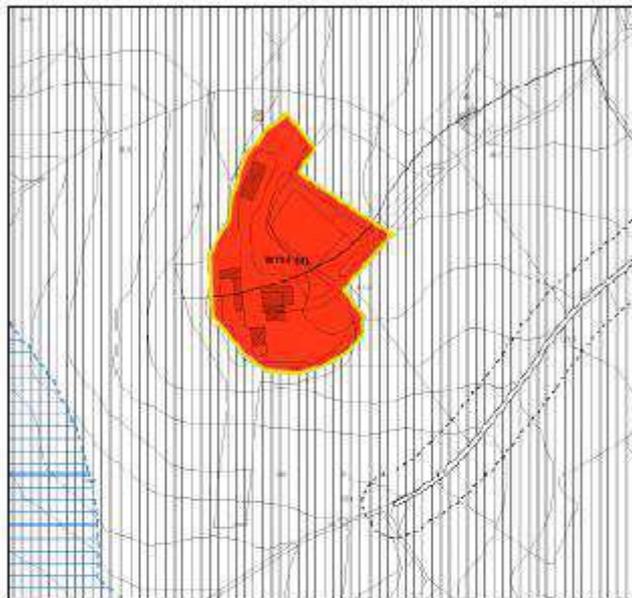
Ambiti definitivi del PRG adeguato al PPAR – modifiche a seguito della variante.

SETTORE IV
 AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
 U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
 di Piani Urbanistici e Territoriali



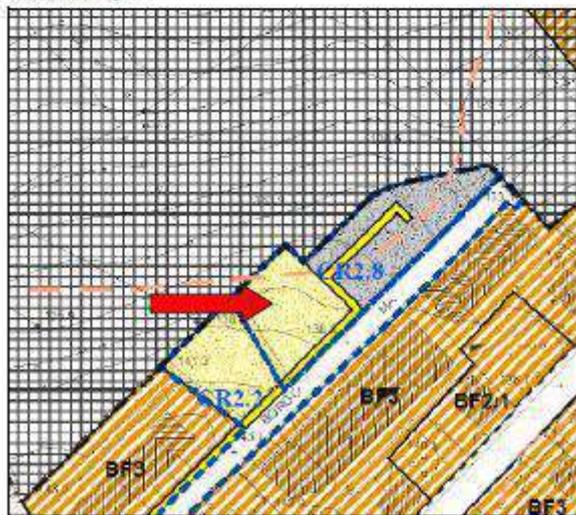
Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
 Codice Fiscale n. 00389930425
 PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 5/d



Paesaggio agrario storico soggetto a tutela orientata – Ambiti definitivi del PRG adeguato al PPAR – modifiche a seguito della variante - Zona BT10 di completamento per insediamenti turistico-ricettivi-ricreativi extraurbani (Tavola P4.34).

Schema 5/e



Ambito di tutela integrale dei centri storici - Tav. P.4.26 – Sant'Angelo.

www.provincia.ancona.it

04(nug 2021)Comune Senigallia_var_PRG_Resiliente_110703859.doc

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
di Ancona

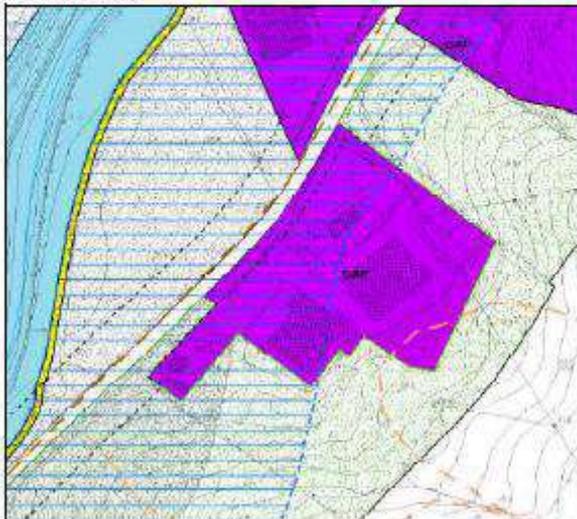
Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00389930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 5/f



Ambito di tutela integrale dei centri storici - Tav. P.4.12 - Roncitelli.

Schema 5/g



Ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua - Tav. P.4.25 - La Benedetta.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali

Via Menicucci, 1 – 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it



Schema 5/h



Ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua - Tavola P4.10 – Fontenuovo.

Schemi 5/i-5/l



Paesaggio agrario litoraneo soggetto a tutela integrale - Tavola P4.15 – La Capanna.

Variante PRG “Città Resiliente”

ADEGUAMENTO ALLA SCHEDA N.5

Oggetto

Revisione in ampliamento e/o riduzione degli ambiti di tutela delle risorse paesistico-ambientali

Istruttoria ed esito

Alcuni degli interventi proposti dalla variante comportano interferenze tra nuove previsioni edificatorie e tutele paesistico ambientali di cui al PRG adeguato al PPAR.

Il rilievo provinciale rileva:

- la non conformità con il PPAR per quelle aree la cui nuova previsione interferisce con le tutele paesistico-ambientali di tipo integrale, salvo diversa dimostrazione ovvero del fatto che non vi sia una risorsa da tutelare (n.3 aree - schema 5/e; schema 5/f; schemi 5/i e 5/l).
- la necessità di integrare i nuovi azzonamenti con gli originali livelli di tutela, laddove le nuove previsioni sono compatibili con la tutela orientata, anche attraverso la rimodulazione del livello di tutela, in modo tale da renderle compatibili con le scelte pianificatorie (n.5 aree - schema 5/d; schemi 5/b e 5/c; schema 5/g; schema 5/h; schema 5/a).

Vista la peculiarità di ciascuna area in relazione alla tutela e alla previsione urbanistica si istruiscono separatamente e con differenti criteri di adeguamento al rilievo provinciale.

Schema 5/a del rilievo (BF3 Castellaro): necessità di adeguamento/integrazione

Le aree urbanizzate di Castellaro che si sovrappongono alla zona a tutela orientata sono in piccola parte effetto di errata trasposizione nel 2011 del perimetro della frazione nel PRG. Ridisegnando il Piano della Frazione del 1985 nel PRG informatizzato si è riscontrato un leggero scostamento. Per tale frustolo si tratta dunque della correzione di un errore di trasposizione dell'azzonamento ora correttamente indicato.

Per i lotti inseriti a seguito di una osservazione, essendo in zona BF3 di completamento delle frazioni con SUL = esistente sono compatibili con il mantenimento della tutela orientata del paesaggio agrario storico.

[**esito:** ricorrono modifiche alle tavole P4 e S2]



Schemi 5/b e 5/c del rilievo (BT10-S Arca di Noè): necessità di adeguamento/integrazione

L'area, introdotta a seguito dell'accoglimento di un'osservazione, è volta alla legittimazione di volumi già autorizzati ex art.105 R.E.C. e finalizzata alla riqualificazione dell'attività ristorativa esistente nei limiti di quanto già autorizzato in via temporanea.

Il rilievo provinciale è volto al mantenimento della tutela in modo tale da non frammentare l'unità di paesaggio considerata, caratterizzata dal paesaggio agrario litoraneo.

Essendo i volumi già esistenti (ed autorizzati) la presenza della tutela orientata non contrasta con le finalità dell'intervento ammesso dalla zona BT10 in questione (S) ed è pertanto compatibile con la zona interessata. Viene rimodulata la tutela, indicando per le aree già edificate la tutela orientata e per quelle in edificate quella integrale.

[**Esito:** ricorrono modifiche alle tavole P4 e S2]

Schema 5/d del rilievo (BT10-U – Il Campetto): necessità di adeguamento/integrazione

L'area, introdotta a seguito dell'accoglimento di un'osservazione, riconosce la presenza decennale di una struttura ricettiva. La previsione è compatibile con la tutela orientata che interessa l'ambito agricolo di riferimento, pertanto come rilevato dalla Provincia si mantiene l'indicazione della tutela orientata in modo tale da non frammentare l'unità di paesaggio agrario storico.

Si segnala altresì che in relazione all'osservazione accolta in sede di controdeduzione dal Consiglio Comunale, la stesura delle norme comparate ha erroneamente omissivo di riportare la modifica accolta nel testo delle NTA comparato, ma solo nelle tavole grafiche. Viene pertanto inserito in questa fase quanto votato in CC.

[**esito:** ricorrono modifiche alle tavole P4, S2 e modifiche alle NTA]

Schema 5/e del rilievo (CR2.8 Sant'Angelo): non conformità con il PPAR

L'area CR è stata inserita per dare attuazione al parcheggio pubblico previsto dal PRG.

Il rilievo provinciale evidenzia la non conformità della previsione edificabile con le tutele paesistico-ambientali (tutela integrale dei centri storici ex art.38-NTA) e non è possibile attestare la non rilevanza del vincolo in quanto l'area è prospiciente il nucleo di crinale della frazione, oggetto di tutela integrale. L'area CR viene dunque stralciata dalle previsioni in variante, tornando al PRG vigente.

[**esito:** viene stralciata la zona CR nelle tavole P4 e P3, e ricorrono modifiche alle tavole S1 e S2]

Schema 5/f del rilievo (BF3 Roncitelli): non conformità con il PPAR

Per consentire un miglior utilizzo di un casale esistente è stato inserito su istanza del privato una zona BF3 di completamento delle frazioni con SUL = esistente, in una area precedentemente agricola, ma a ridosso del centro storico.

Dato che l'intervento di recupero del casale è volto alla riqualificazione paesaggistica e funzionale del bene, si ritiene che l'azzonamento inserito, non prevedendo nuove cubature, possa essere mantenuto in sovrapposizione alla tutela integrale.

Di fatto tale sovrapposizione mantiene la tutela integrale e non consente nuovi insediamenti, pertanto è accolto il rilievo provinciale.

[**esito:** ricorrono modifiche alle tavole P4 e S2]

Schema 5/g del rilievo (DAP SP Arcevese): necessità di adeguamento/integrazione

L'intervento riguarda la riorganizzazione di aree DAP già edificabili, al fine di legittimare volumi già autorizzati ex art.105 R.E.C. permettendo la riqualificazione di una attività esistente e nei limiti di quanto già autorizzato in via temporanea.

Non è possibile rimodulare la categoria di tutela della zona fluviale, in quanto il PPAR definisce il grado di tutela in relazione alla distanza dal fiume: in questo caso 100 metri.

In adeguamento al rilievo provinciale si reintroduce il retino della tutela dei corsi d'acqua in corrispondenza della zona DAP, demandando all'istruttoria di progetto la definizione degli interventi compatibili.

[**Esito:** ricorrono modifiche alle tavole P4 e S2]

Schema 5/h del rilievo (BR3 via Po): necessità di adeguamento/integrazione

Per l'area è già prevista e mantenuta dal PRG la tutela integrale dei corsi d'acqua ex art.33 NTA, essendo compatibile con il verde privato di progetto.

[**Esito:** non ricorrono modifiche]

Schemi 5/i – 5/l del rilievo (BF2-BF3 La Mandriola): non conformità con il PPAR

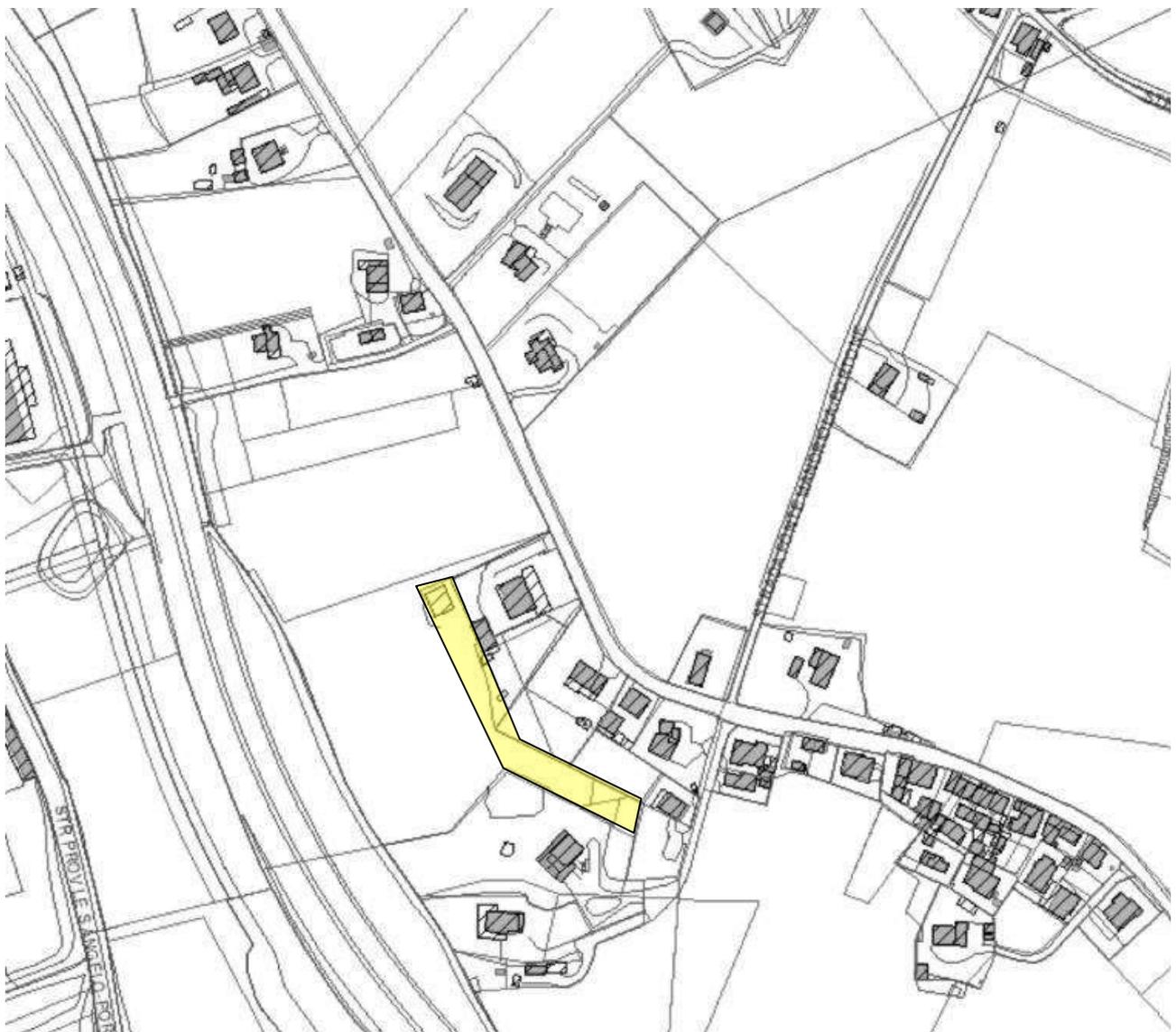
L'intervento riguarda la riorganizzazione di aree edificabili con edifici già esistenti attraverso la ridefinizione di una zona di completamento BF3 (SUL= esistente) e BF2 (SUL =0,30 m²/m²) in modo tale da consentire, a parità di cubatura, un più ordinato sviluppo del territorio.

Il rilievo provinciale evidenzia la non conformità di tale previsione con il sistema delle tutele, che prevede per l'area la tutela integrale ex art.37 NTA-PRG (paesaggio agrario litoraneo).

Si ritiene che per tale area occorra l'ipotesi avanzata dalla Provincia in relazione all'approfondimento circa la qualità paesaggistica delle aree coinvolte laddove viene indicato il rigetto "*salvo diversa dimostrazione, ovvero che non vi sia una risorsa da tutelare*".

Il riordino fondiario operato dalla variante, a parità di cubatura con l'attuale PRG, coinvolge una striscia di terreno sul retro della cortina edilizia, stretta lungo la strada della Mandriola e la fascia autostradale.

L'area non è visibile dalla strada panoramica né dai crinali, anche a motivo dall'acclività del versante rispetto alla strada della Mandriola e delle vicine barriere fonoassorbenti della autostrada/complanare.



A margine anche della zona a tutela integrale del Paesaggio Agrario Litoraneo, che coinvolge l'ambito indicato con l'ovale blu nell'aerofotogrammetria:

Si propone quindi di inserire una zona a tutela orientata, compatibile con la zonizzazione in variante, in sostituzione di quella integrale, non avendo l'area particolari risorse paesaggistiche da tutelare.

[Esito: ricorrono modifiche alle tavole P4 e S2]

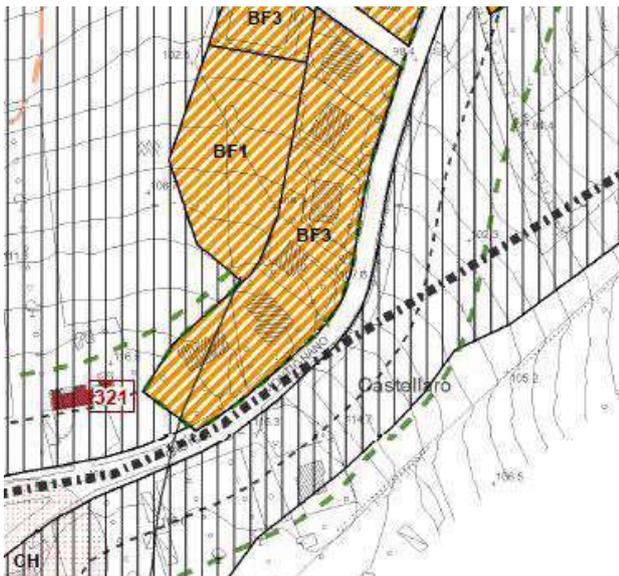
Modifiche apportate ai documenti della Variante "Città Resiliente"

- Schema 5/a del rilievo (BF3 Castellaro)

Documento P.4 "Zone Urbanistiche-Tutele ambientali"

P.4.40 Il Castellaro (stralcio)

Adozione definitiva



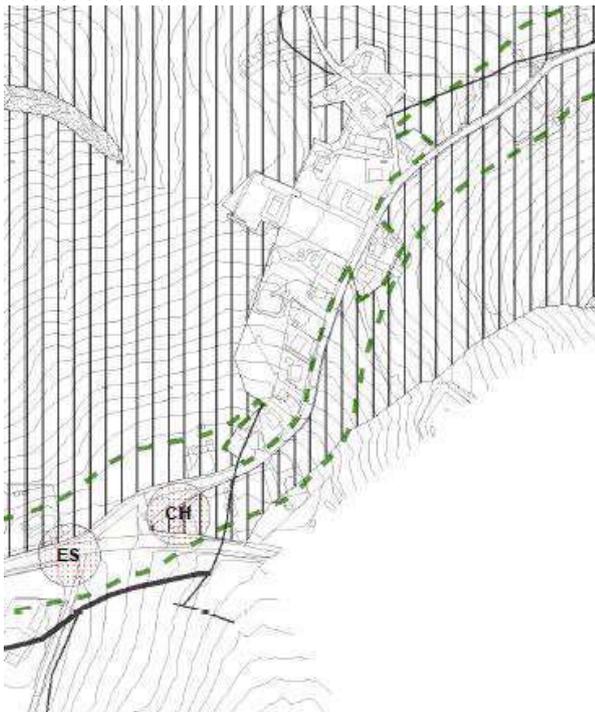
Adeguamento rilievo provinciale



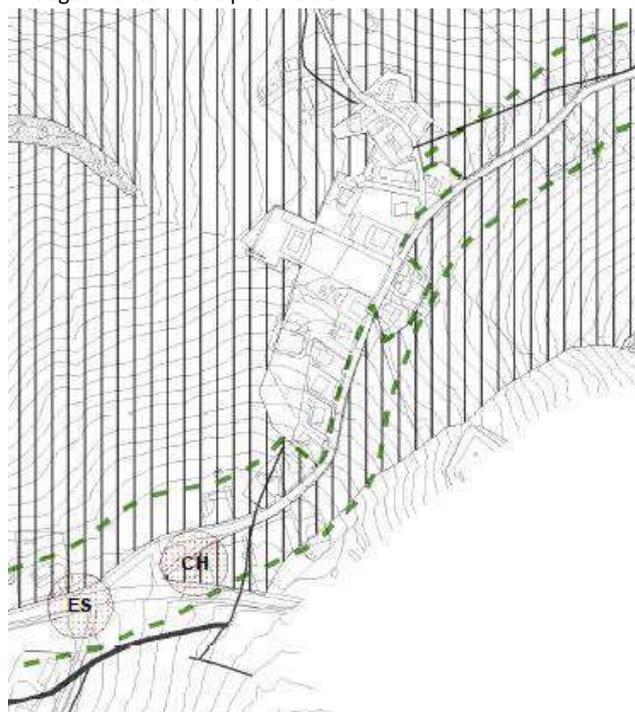
Documento S2 "Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi – PPAR"

S.2.2 Territorio sud (stralcio)

Adozione definitiva

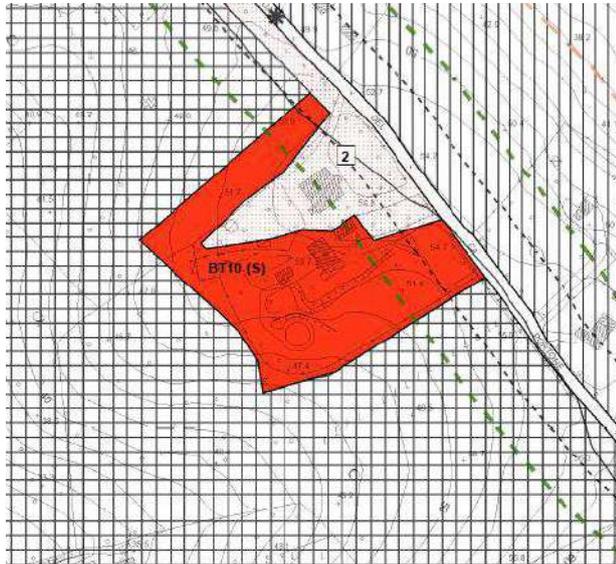


Adeguamento rilievo provinciale

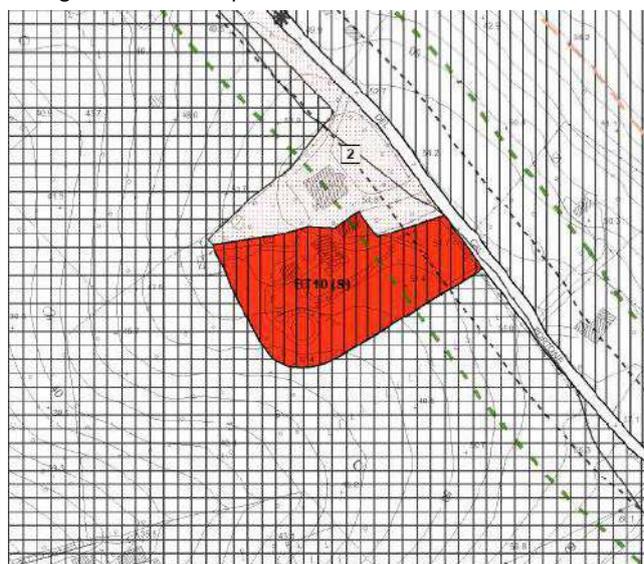


- Schemi 5/b e 5/c del rilievo (BT10-S Arca di Noè)
Documento P.4 "Zone Urbanistiche-Tutele ambientali"
P.4.15 La Capanna (stralcio)

Adozione definitiva



Adeguamento rilievo provinciale



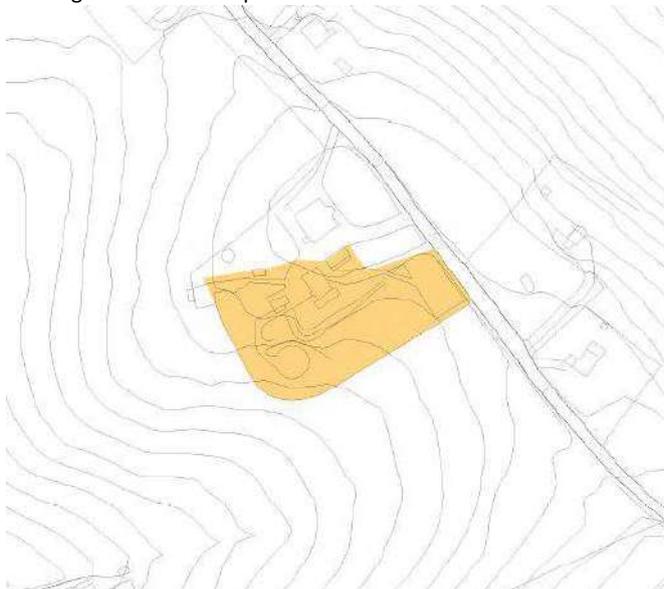
Documento S1 "Zone territoriali omogenee ex D.M. 1444/1968 e rete infrastrutturale"

S.1.1 Territorio nord (stralcio)

Adozione definitiva



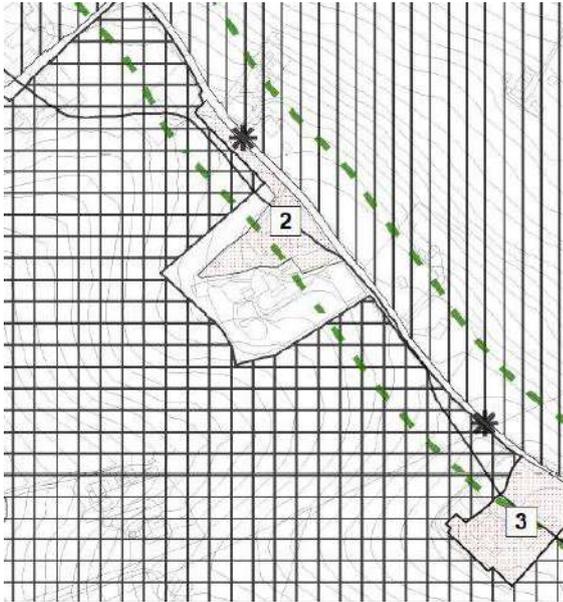
Adeguamento rilievo provinciale



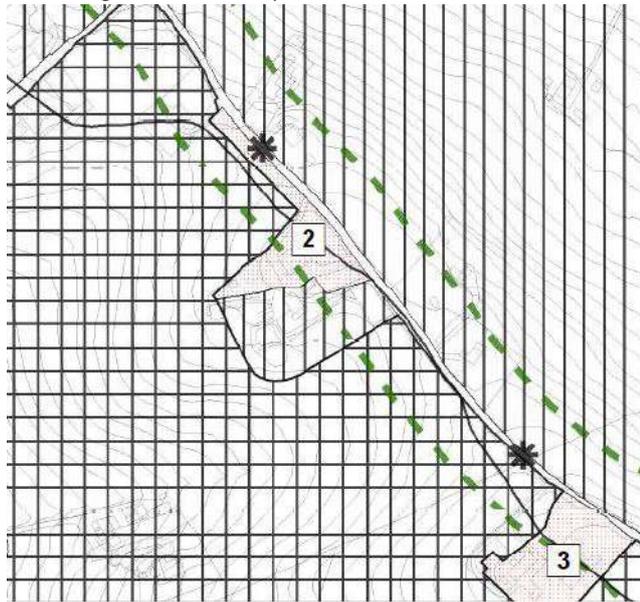
Documento S2 “Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi – PPAR”

S.2.1 Territorio nord (stralcio)

Adozione definitiva



Adeguamento rilievo provinciale

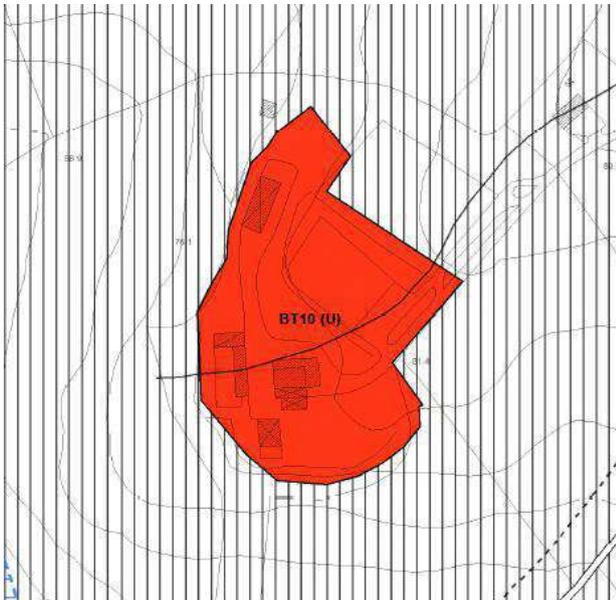


- Schema 5/d del rilievo (BT10-U – Il Campetto)

Documento P.4 “Zone Urbanistiche-Tutele ambientali”

P.4.34 Il Rubbiano (stralcio)

Adozione definitiva



Adeguamento rilievo provinciale



Documento S2 “Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi – PPAR”

S.2.2 Territorio sud (stralcio)

Adozione definitiva



Adeguamento rilievo provinciale



Art.16/i – Zona BT10 di completamento per insediamenti turistico-ricettivi-ricreativi extraurbani
omissis..

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
omissis..

BT10 (U) – IL CAMPETTO

SF massima = m² 13.488,00.

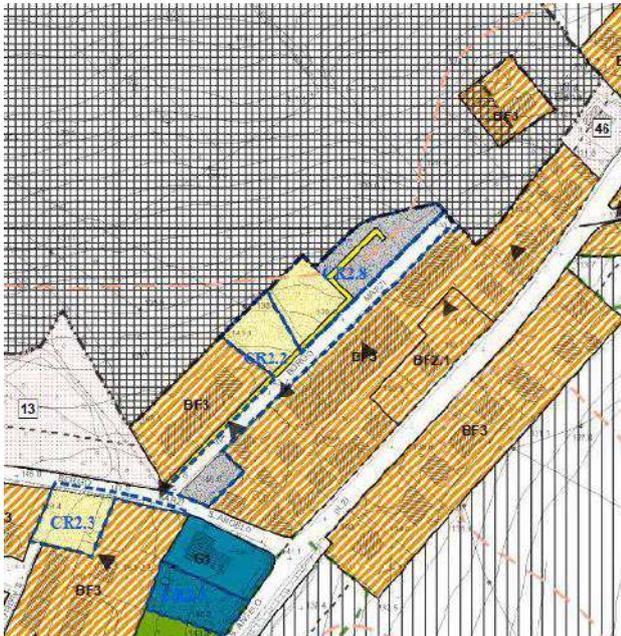
Incremento del 50% calcolato sulla superficie esistente (art. 30 NTA) e comunque entro l’UF 0,29 mediante interventi di ampliamento

- Schema 5/e del rilievo (CR2.8 Sant’Angelo)

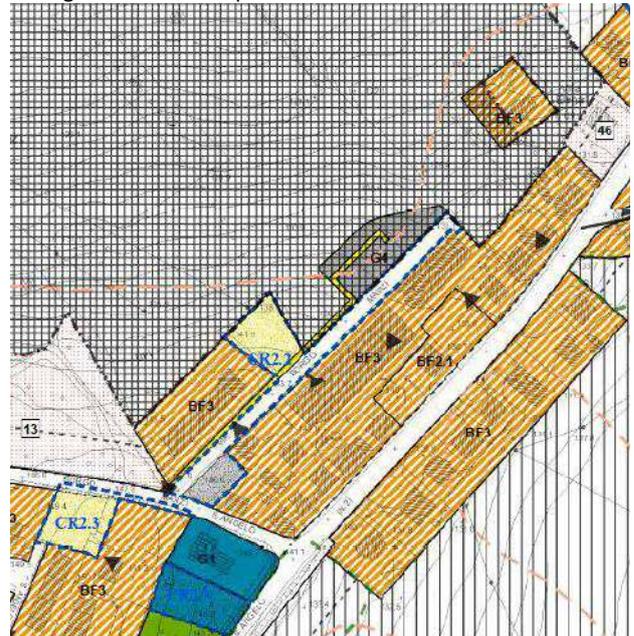
Documento P.4 “Zone Urbanistiche-Tutele ambientali”

P.4.26 Sant’Angelo (stralcio)

Adozione definitiva



Adeguamento rilievo provinciale



Documento S1 “Zone territoriali omogenee ex D.M. 1444/1968 e rete infrastrutturale”

S.1.2 Territorio sud (stralcio)

Adozione definitiva



Adeguamento rilievo provinciale



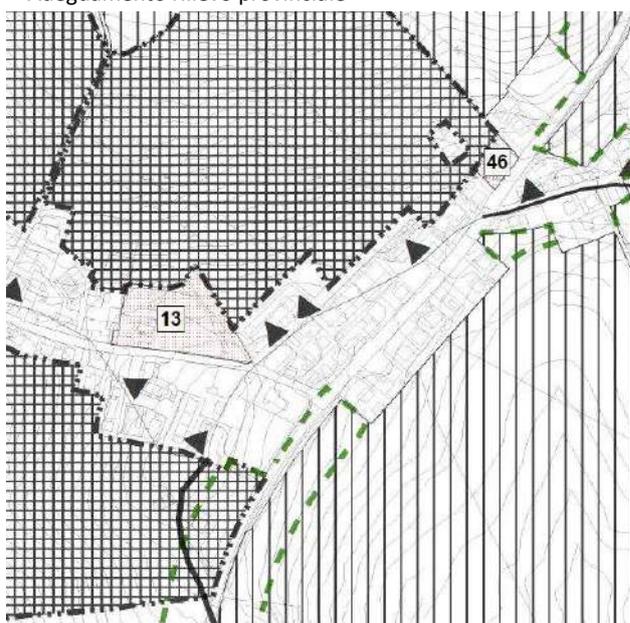
Documento S2 “Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi – PPAR

S.2.2 Territorio sud (stralcio)

Adozione definitiva



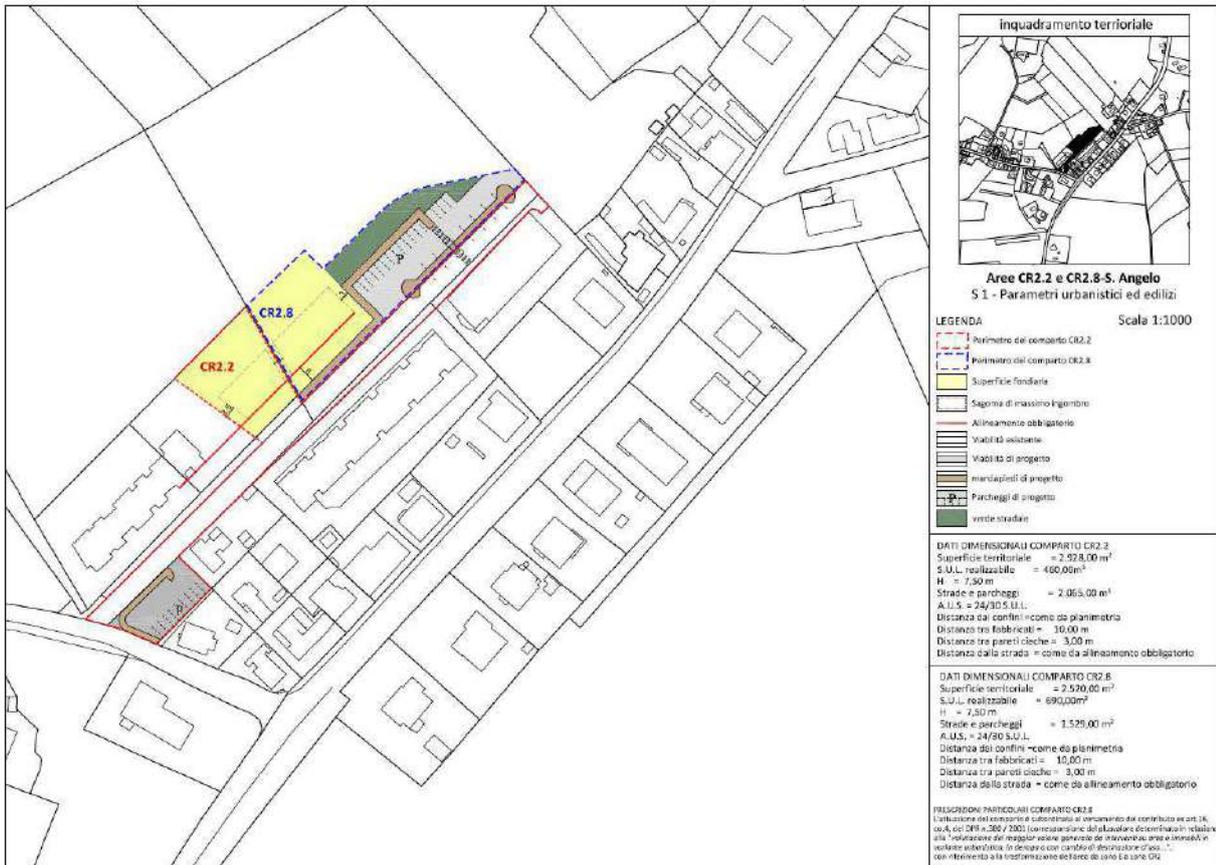
Adeguamento rilievo provinciale



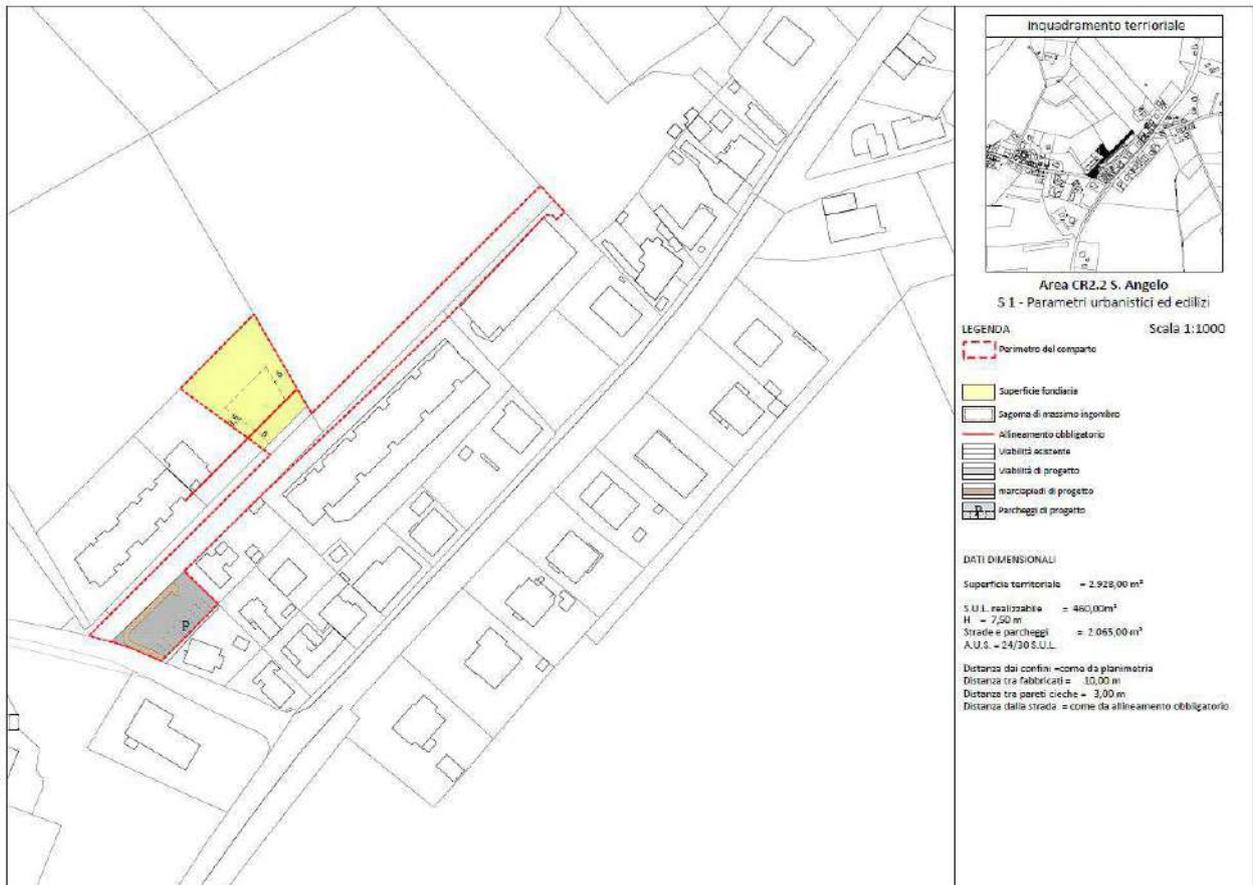
Documento P.3 Specifiche tecniche per le zone dotate di progettazione urbanistica di dettaglio

P.3.3 Comparti urbanistici con modalità insediative di dettaglio (estratto)

Adozione definitiva



Adeguamento rilievo provinciale



- Schema 5/f del rilievo (BF3 Roncitelli)
Documento P.4 "Zone Urbanistiche-Tutele ambientali"
P.4.12 Roncitelli (stralcio)

Adozione definitiva

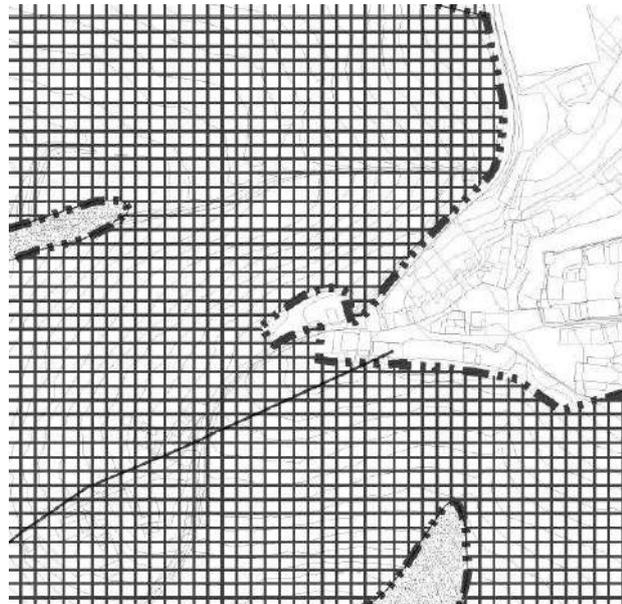


Adeguamento rilievo provinciale

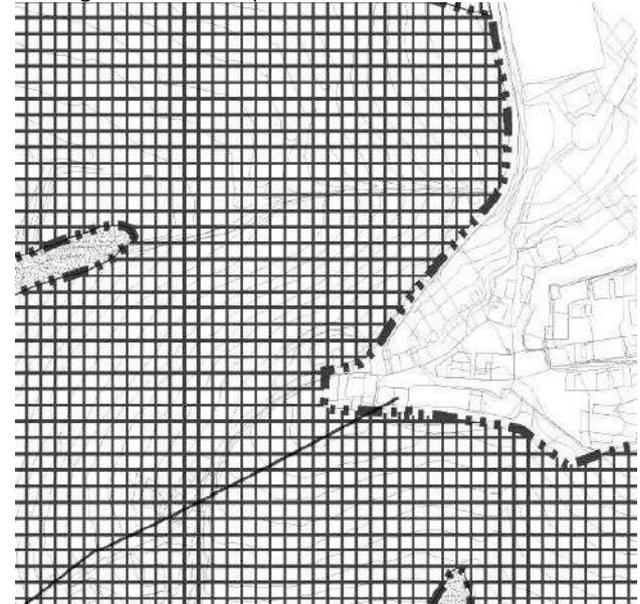


Documento S2 "Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi – PPAR"
S.2.1 Territorio nord (stralcio)

Adozione definitiva

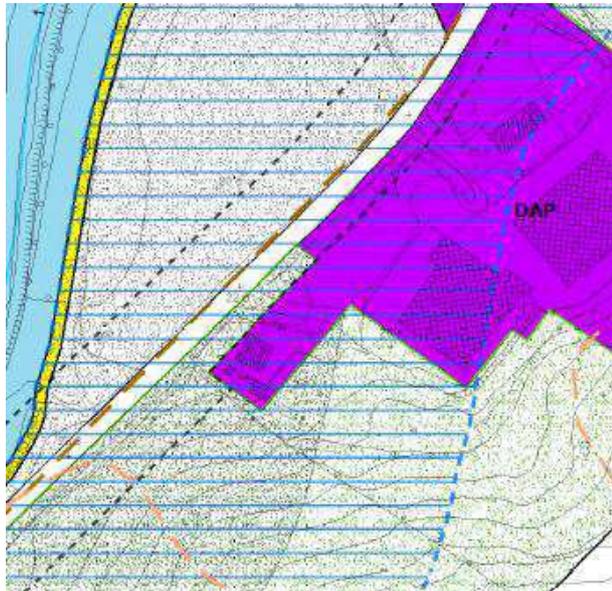


Adeguamento rilievo provinciale

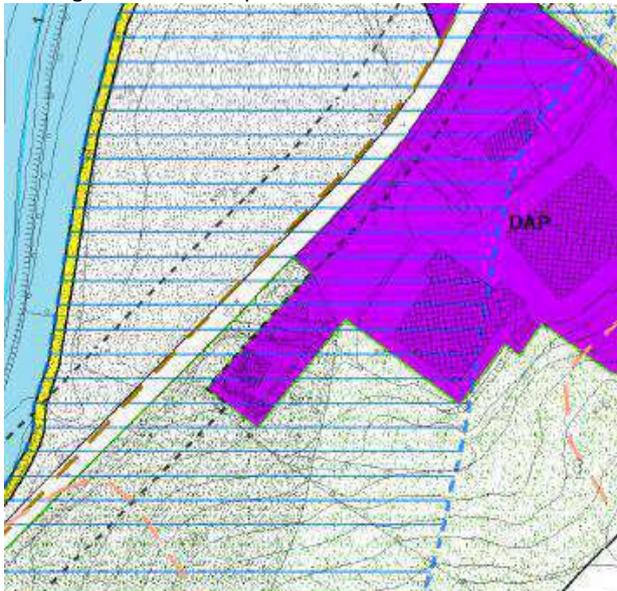


- Schema 5/g del rilievo (DAP SP Arceviense)
Documento P.4 “Zone Urbanistiche-Tutele ambientali”
P.4.25 La Benedetta (stralcio)

Adozione definitiva

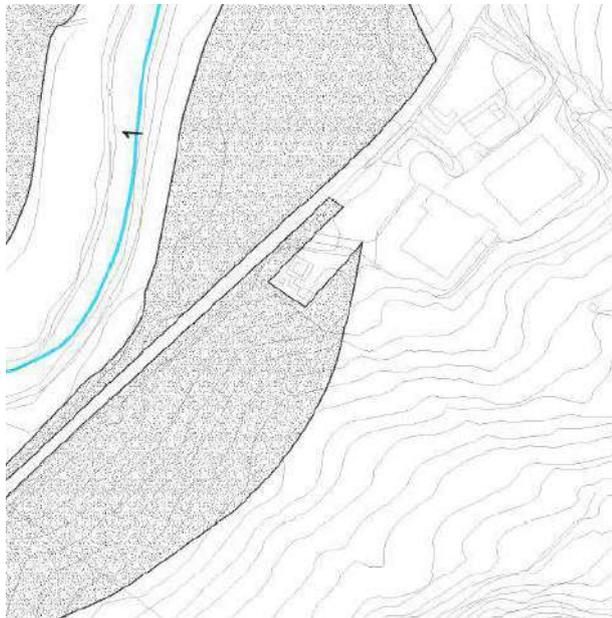


Adeguamento rilievo provinciale



Documento S2 “Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi – PPAR”
S.2.2 Territorio sud (stralcio)

Adozione definitiva



Adeguamento rilievo provinciale



- Schemi 5/i – 5/l del rilievo (BF2-BF3 La Mandriola)
Documento P.4 Zone urbanistiche – Tutele ambientali
P.4.15 La Capanna (stralcio)

Adozione definitiva

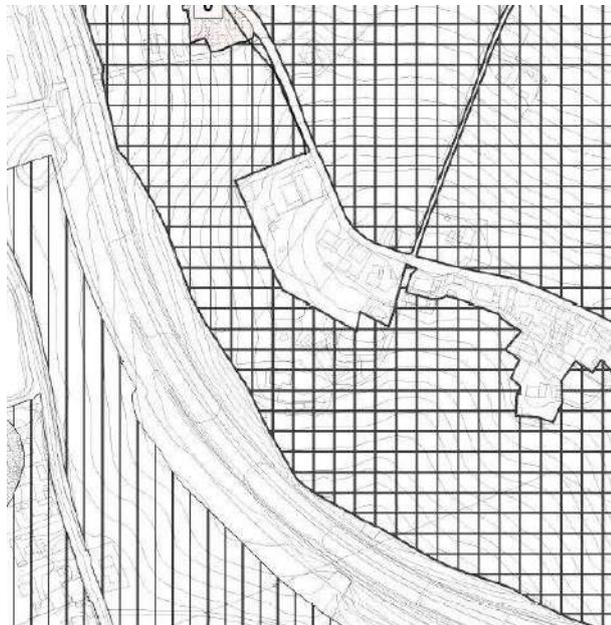


Adeguamento rilievo provinciale

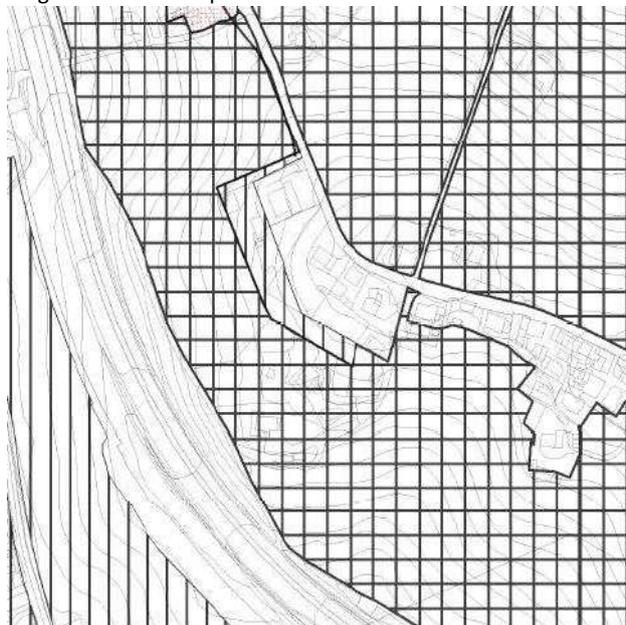


Documento S2 “Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi – PPAR”
S.2.1 Territorio nord (stralcio)

Adozione definitiva



Adeguamento rilievo provinciale



SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Provincia
di Ancona

SCHEDA N. 6

(all. schema 6/a-6/b)

Rif. normativo

PTC e PPAR

Oggetto

ATO A del PTC e Fascia della continuità naturalistica

Documento

P.4 Zone urbanistiche - Tutele ambientali - Book comparativo delle zone soggette a modifica (2.15 – Revisione comparto Turistico CT4 al Ciarnin; 2.16 – Valorizzazione urbana e demaniale del Lungomare sud)

Numero doc.

Doc. 67

Numero tavola

P4.16

Schema grafico

si

Art/paragrafo

La presente variante al PRG ha inteso rimodulare la sottozona CT4 già prevista nel vigente piano comunale, la cui attuazione era subordinata alla predisposizione di un piano d'area, che doveva anche prevedere al suo interno un Piano per gli Insediamenti Produttivi dei campeggi, ove andare a delocalizzare i campeggi privati presenti sul lungomare Sud, rinaturalizzando l'area del lungo mare come parco attrezzato. Come evidenziato nella relazione posta a corredo della variante, la situazione economica attuale e le sentenze giudiziarie a seguito dei numerosi contenziosi non ha consentito di dare attuazione a tale previsione. Con la presente variante viene tolta la previsione del parco attrezzato lungomare e il meccanismo di delocalizzazione dei campeggi.

Per l'area CT4 viene quindi proposto un nuovo assetto territoriale, rispondendo anche alle istanze di alcuni proprietari (ad esempio a ridosso del fosso dell'Alderano) le cui aree vengono tolte dal comparto riconvertendole in zona agricola e in piccoli lotti di completamento. Il disegno dell'area, spezzata in due parti risulta, a seguito della variante, privo di organicità. Una parte riconosce l'attività ricettiva effettivamente insediata, l'altra porzione risulta a sé stante ed avulsa dal contesto agricolo in cui è inserita. In tal senso si invita l'amministrazione comunale a valutare una futura riduzione ulteriore della sottozona CT4, visto che tale previsione era giustificata nella variante del 2005 dall'allora stretto legame con il trasferimento dei campeggi litoranei. La attuale scelta di procedere ad interventi di riqualificazione dell'offerta turistica esistente sul Lungomare Sud (ponendo attenzione alla qualità paesaggistica e ambientale degli interventi che ricadono in aree di tutela), può conseguentemente portare ad un ridisegno organico in riduzione della zona CT4, limitandosi al riconoscimento di quanto già realizzato e riportando a suolo agricolo il resto del territorio.

In tale logica si rileva la non conformità della porzione di previsione in ampliamento della CT4 (cfr: schemi grafici 6/a e 6/b) sia con gli indirizzi del PTC relativi all'Ambito Territoriale Omogeneo A della prima collina e della Fascia della Continuità Naturalistica per le motivazioni riportate in altre parti del presente parere (cfr. scheda n. 1), sia con gli ambiti definitivi del PRG

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Via Menicucci, 1 - 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

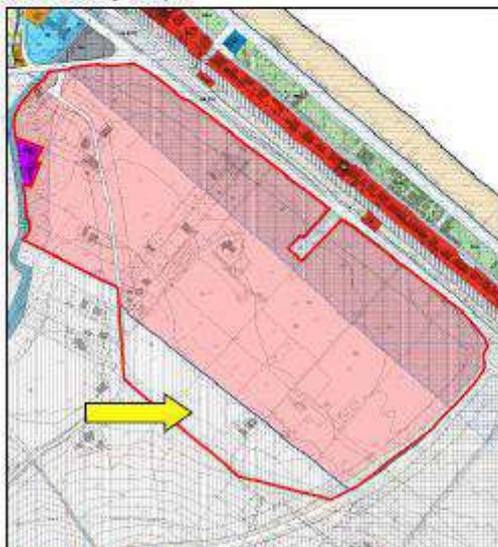
adeguato al PPAR. Per quest'ultimo aspetto andrà aggiornata la tavola di progetto delle tutele del PRG dell'individuazione degli ambiti definitivi, anche per le porzioni di aree riclassificate in zona agricola, al fine di mantenere una coerenza complessiva di unità di paesaggio, in conformità con la pianificazione sovraordinata (PTC e PPAR).

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it



Schema 6/a-6/b



2.15 Revisione comparto CT4 - Ciarnin - PRG vigente con l'individuazione in rosso del perimetro modificato a seguito dell'adozione della variante.



2.15 Revisione comparto CT4 - Ciarnin - Adozione Definitiva - stralcio Tav. P4.16.

Variante PRG “Città Resiliente”

ADEGUAMENTO ALLA SCHEDA N.6

Oggetto

ATO A del PTC e Fascia della continuità naturalistica

Istruttoria

Con riferimento al nuovo assetto territoriale dell'area CT4 la Provincia rileva la non conformità della porzione in ampliamento verso monte a causa dell'interferenza con gli indirizzi del PTC (ATO A della prima collina e fascia della continuità naturalistica) e la necessità di aggiornare le tavole di piano ripristinando la tutela anche per le aree riclassificate in zona agricola.

Esito

L'adeguamento al parere provinciale comporta il ripristino del disegno pre-variante per la parte in ampliamento verso monte e a confine con la viabilità complanare, come da piano vigente, oltre al ripristino delle tutele di PPAR nelle zone trasformate in agricole.

Ricorre la modifica dei seguenti documenti di PRG:

- Documento P.4 “Zone urbanistiche – Tutele ambientali” (P.4.10 Fontenuovo)
- Documento S1 “Zone territoriali omogenee ex D.M. 1444/1968 e rete infrastrutturale” (S.1.1 Territorio nord)
- Documento S2 Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi – PPAR (S.2.1 Territorio nord).

Modifiche apportate ai documenti della Variante “Città Resiliente”

Documento P.4 Zone urbanistiche – Tutele ambientali

P.4.10 Fontenuovo (stralcio)



Documento S1 “Zone territoriali omogenee ex D.M. 1444/1968 e rete infrastrutturale”

S.1.1

Territorio nord (stralcio)



Documento S2 “Identificazione e perimetrazione degli ambiti di tutela definitivi – PPAR”

S.2.1 Territorio nord (stralcio)



SETTORE IV
 AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
 U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
 di Piani Urbanistici e Territoriali



Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
 Codice Fiscale n. 00369930425
 PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

SCHEDA N. 7

(all. schema 7/a, 7/b)

Rif. normativo

Delibera di Giunta Regionale n.1287 ME/URB del 19/05/97 e D.M. 1444/68

Oggetto

Zone B1.8 di completamento – valenza storico-testimoniale cortina edilizia

Documento

P.1 Relazione Illustrativa; P.2 - N.T.A. – P.4 Zone urbanistiche - Tutele ambientali - Book comparativo delle zone soggette a modifica (Macrozona 2. Centro: centro storico e ambito urbano – Ambito 2.1 – Riqualificazione cortina p.le Bixio e valorizzazione turistica della darsena)

Numero doc.

Docc. 14-65-67

Numero tavola

Schema grafico

si

Art/paragrafo

Art. 16/1

L'Ambito di variante 2.1 interessa la riqualificazione della cortina edilizia in p.le Bixio e la valorizzazione turistica della darsena. Due sono gli obiettivi indicati dall'amministrazione per l'area: trovare modalità perequative per ovviare all'esproprio dell'edificio verso la ferrovia, non essendo operativo il Piano Sacelit Italcementi, e spostare sul retro della cortina edilizia la viabilità carrabile del porto, liberando piazzale Bixio, per una possibile pedonalizzazione dell'area con affaccio sul porto dei pescherecci. La zona individuata come B1.8 è normata dall'art. 16/1 delle NTA di PRG. Considerato che la cortina edilizia mantiene in parte inalterati i caratteri architettonici tipici dell'edificazione storica novecentesca, come la stessa norma che ha inteso sottolineare prescrivendo "il vincolo di conservazione tipologica delle facciate su strada", si ritiene che la prescrizione normativa che prevede la possibilità di "ampliamento dei manufatti esistenti anche in sopraelevazione", debba essere valutata con estrema attenzione. L'intervento così come proposto mostra una lettura parziale del contesto urbano esaminato a ridosso della darsena, non valutando le quote piano altimetriche degli edifici circostanti all'area di intervento. Fermo restando quanto previsto dal comma 2 dell'art. 8 del D.M. 1444/68, si ritiene pertanto necessario stabilire una revisione della norma relativa alle altezze progettuali, nonché il mantenimento ove possibile delle caratteristiche architettoniche ancora leggibili.

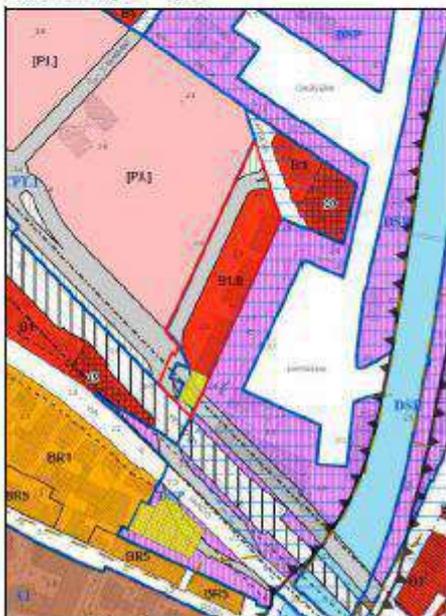
SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
di Ancona

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00389930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 7/a - 7/b



Proposta di variante - 2.1 Riqualificazione cortina p.le Bixio e valorizzazione turistica della darsena.



Foto della cortina edilizia con affaccio sulla darsena.

Variante PRG “Città Resiliente”

ADEGUAMENTO ALLA SCHEDA N.7

Oggetto

Zone B1.8 di completamento – valenza storico-testimoniale cortina edilizia

Istruttoria

L’ambito in variante interessa la cortina edilizia di via N.Bixio e la valorizzazione turistica della darsena. L’art.16/l delle NTA prescrive il “vincolo di conservazione tipologica delle facciate su strada” e la possibilità di “ampliamento dei manufatti esistenti anche in sopraelevazione”.

Il rilievo provinciale pone l’attenzione sulla possibilità di sopraelevazione, in quanto non sarebbero state valutate le implicazioni con il contesto urbano, in modo particolare per quanto riguarda le quote plano-altimetriche dei fabbricati circostanti l’area di intervento, e suggerisce una revisione della norma relative alle altezze progettuali, oltre al mantenimento delle caratteristiche architettoniche ancora leggibili.

Dall’analisi delle altezze dei fabbricati circostanti alla cortina di via Bixio, eseguito attraverso il sistema GIS (che rileva le altezze in funzione della cartografia numerica di base del territorio comunale) si rilevano edifici al contorno con altezze molto superiori ai tre piani (attualmente la cortina edilizia ha due piani).

A titolo illustrativo si riportano due immagini in cui rapportare i piani della cortina con quelli degli edifici circostanti:



Pertanto si ritiene congrua la previsione della sopraelevazione di un piano, vista anche l'altezza di zona delle B1 (ammessa nelle zone residenziali di tutto il lungomare) pari a 9.70 m.

A maggior chiarezza normativa si esplicita però tale limite di altezza nelle prescrizioni particolareggiate di zona, accogliendo in tal modo il rilievo provinciale.

Esito

Per maggior chiarezza, in relazione al rilievo provinciale, viene modificato il documento P.2 "Norme Tecniche di Attuazione del PRG", attraverso l'integrazione dell'art.16/l (Prescrizioni particolari)

Modifiche apportate ai documenti della Variante "Città Resiliente" [in colore blu]

Documento P.2.1 Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Art. 16/l - Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera

omissis..

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona B1.8 (Piazzale Nino Bixio)

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con la possibilità di adeguare gli alloggi dal punto di vista tecnologico e dei servizi, ma con il vincolo di conservazione **tipologica** delle facciate su strada.

Le superfici dell'immobile in demolizione a ridosso della rete ferroviaria ~~potranno essere~~ verranno utilizzate in ampliamento ai manufatti esistenti, anche in sopraelevazione, fino all'altezza massima di zona.

Le autorimesse potranno essere realizzate fino a confine con la nuova strada di PRG, con accesso dal lotto.

SETTORE IV
 AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
 U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
 di Piani Urbanistici e Territoriali



Via Menicucci, 1 – 80121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
 Codice Fiscale n. 00369930425
 PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Provincia
 di Ancona

SCHEDA N. 8

(all. schema 8/a-8/b-8/c-8/d)

Rif. normativo	D.M. 1444/68	
Oggetto	Zona B di riqualificazione urbana (Macrozona 2 Centro - 2.8 - Via Capanna alta; intervento di trasformazione urbana e realizzazione bretella di raccordo con la complanare e 2.13 - Area ex Ciriachi)	
Documento	Relazione Illustrativa – N.T.A. – Adozione Definitiva – Zonizzazione (scala 1:2.000)	
Numero doc.	Doc. 3, 24, 26	
Numero tavola		Schema grafico <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/>
Art/paragrafo	Art. 16/g e 16/p	

L'area di via Capanna alta è stata oggetto di progettazione in occasione di precedenti varianti, con particolare attenzione volta a creare le condizioni di fattibilità della bretella di raccordo tra via Capanna e la Complanare. Tuttavia ad oggi non è stato possibile dare attuazione agli interventi, come evidenziato nella documentazione posta a corredo della variante.

Parte dell'area ricade in ambito PAI, e per tale porzione prevalgono le N.A. del Piano di Assetto Idrogeologico.

Il disegno dell'area proposto con la variante in sede adozione, è stato oggetto di osservazioni che hanno messo in discussione l'organicità delle scelte progettuali proposte. A seguito dell'adozione definitiva, l'A.C. ha aggiornato gli elaborati di variante con le osservazioni accolte. L'area è stata pertanto zonizzata come BR6.8 – zona di riqualificazione urbana, rimandando ad una pianificazione di secondo livello successiva l'organizzazione degli obiettivi del comparto, fermo restando l'esigenza dare sostenibilità al nuovo assetto viario, strategico per i quartieri sud della città e per la riduzione del traffico urbano.

Tenuto conto di quanto redatto in sede di adozione definitiva, considerato che l'ambito vigente è prevalentemente libero da edificazione, si rileva la non conformità dell'individuazione dell'area quale zona territoriale omogenea B di completamento (Tavola S.1.1 – Assimilazione ZTO ai sensi del D.M. 1444/68). L'art. 16/g delle NTA definisce infatti precisamente tali ambiti come "caratterizzati dalla presenza di complessi industriali-artigianali dismessi o in via di dismissione, ambiti residenziali consolidati che presentano un forte stato di degrado e che in ogni caso sono ormai incompatibili con contesto urbano ed ambientale, immobili caratterizzati da attività turistico-ricettive e produttive in genere in ambito extraurbano per i quali si propone una trasformazione d'uso. Questi beni immobili sono accomunati da una condizione di degrado nonché da una condizione di conflitto ambientale tali da richiedere un intervento mirato finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale". La classificazione come zona di espansione farà sì che nella pianificazione attuativa sarà individuata la corretta dotazione di standard conteggiati al 100% per il mix degli usi consentiti.

Per quanto riguarda l'area ex Ciriachi al Ciarmin, la variante trasforma la previsione vigente di parcheggio di interscambio, in zona territoriale omogenea B di completamento (B.4.5) con pianificazione di dettaglio. Viene poi aumentata la capacità edificatoria dell'area, attraverso la localizzazione di una media

www.provincia.ancona.it

04(jug 2021)Comune Senigallia_var_PRG_Resiliente_110703859.doc

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Provincia
di Ancona

struttura commerciale di vendita, con la cessione contestuale della stessa quantità di parcheggi già previsti dal PRG vigente, in parte in sito, in parte in area limitrofa, sempre a servizio del lungomare. Al comparto viene applicata la norma sul Plus Valore, determinando le condizioni economiche per la realizzazione delle due aree a parcheggio. In tal senso si rileva che detta area, quasi completamente libera da edificazione, non possa essere assimilata a zona territoriale omogenea B di completamento, ma a zona di espansione, da dotare di standard conteggiati al 100% per il mix degli usi consentiti.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali

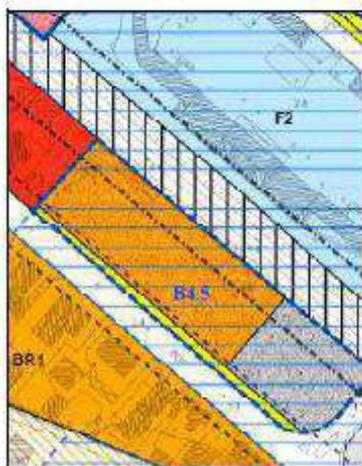


Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00389930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 8/a-8/b



Zona BR6.8 di riqualificazione urbana - Stralcio Tavola P4.15 – adozione definitiva.



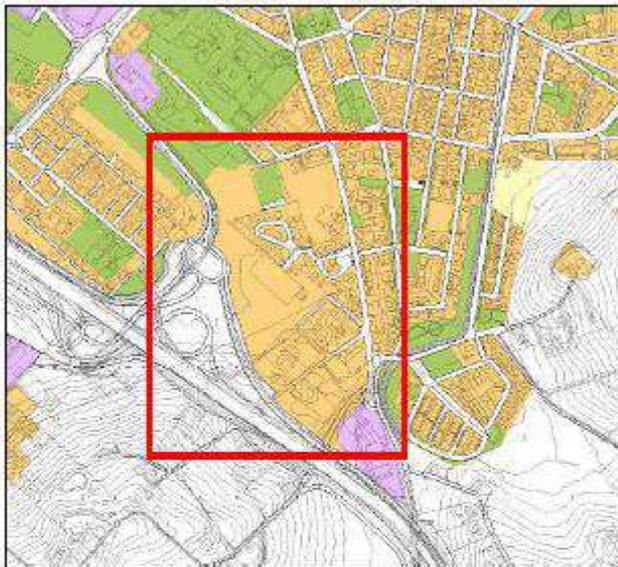
Zona B4.5 ex Ciriachi – Stralcio Tav. P.4.16.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Via Menicucci, 1 - 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema B/ c-8/d



Variante PRG “Città Resiliente”

ADEGUAMENTO ALLA SCHEDA N.8

Oggetto

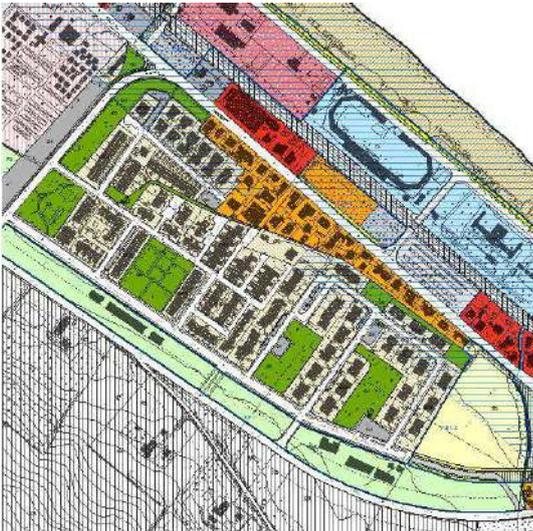
Zona B di riqualificazione urbana (Macrozona 2 Centro - 2.8 - Via Capanna alta: intervento di trasformazione urbana e realizzazione bretella di raccordo con la complanare e 2.13 - Area ex Ciriachi)

Istruttoria

Con riferimento alle nuove aree BR6 di via Capanna Alta e di via Podesti, la Provincia rileva che tali aree non siano considerabili come aree di riqualificazione urbana, non essendo le stesse aree già urbanizzate e sedi di attività in dismissione o edifici in degrado, e pertanto dovrebbero essere più correttamente zonizzate come aree di espansione.

Per quanto attiene l'area di via Capanna Alta, ancorchè siano presenti nell'area due attività artigianali dismesse e/o da delocalizzare ed aree degradate connesse alla dismissione del cavalcavia di via del Giardino, si condivide la necessità di garantire in sede di pianificazione dell'area la totalità dello standard di piano (AUS). La modifica introdotta con l'adeguamento non incide sulla pianificazione dell'area, perché le NTA prevedevano già nel BR6 la cessione obbligatoria dello standard a servizi e una pianificazione attuativa a garanzia dell'ordinato sviluppo dell'area. A seguito del rilievo provinciale dunque viene rettificata la classificazione dell'area in zona C, fermo restando quanto previsto dalle NTA per l'area.

Per quanto riguarda invece l'area ex Ciriachi (B4.5 – ambito di riqualificazione urbana della zona costiera), a seguito di approfondimento istruttorio, si prevede il mantenimento della zona B di riqualificazione, data la presenza nell'area di depositi di materiale edile; l'area, peraltro, è inserita in un contesto già urbanizzato per il quale sono verificate le condizioni ex art.2 del DM 1444/68 relative alle zone B, come da verifica seguente:



L'ambito preso in considerazione è quello del quartiere Ciarnin che, a seguito di varianti precedenti, ha un indice UT= esistente per la zona BR0 e 0,50 m²/m² per le zone BR1 e B1 di completamento.

Superficie Territoriale ST = 101.473,97 m²
 Superficie Fondiaria SF = 98.960,95 m²
 Superficie Coperta SC = 33.358,53 m²
 Volume V = 236.552,83 m³

Verifica indice copertura

(% superficie coperta degli edifici esistenti sulla superficie fondiaria della zona non inferiore al 12,5%)

$SC/SF = 33.358,53/98.960,95 = 33,7\% > 12,5\%$

Verifica densità territoriale

(rapporto tra volume edificato e superficie fondiaria di zona non inferiore a 1,5 m³/m²)

$V/ST = 236.552,83/101.473,97 = 2,3 > 1,5$

Schema 8/b - 8/d parere provinciale (Tavola P4.16 – La Gabriella)

Pertanto le verifiche ex art.2 DM 1444/68 per le zone B hanno dato esito positivo

Esito

L'adeguamento al parere provinciale comporta la modifica della zona di via Capanna Alta da zona **BR6.8 di riqualificazione urbana** a **zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale** (art. 17/a NTA – PRG: Zona CR1.15), attraverso la revisione dei seguenti documenti di PRG:

- Documento P2.1 “Norme Tecniche di Attuazione del PRG”, con lo stralcio delle “Prescrizioni particolari – BR6.8 (Via Capanna Alta-ex casello) di cui all’Art.16/g, e l’introduzione della nuova zona CR1.15 (Via Capanna Alta-ex casello) ex art. 17/a.
- Documento P.4 “Zone urbanistiche – Tutele ambientali” (P.4.15 La Capanna)
- Documento S1 Zone territoriali omogenee ex D.M. 1444/1968 e rete infrastrutturale (S.1.1 Territorio nord).

Per quanto riguarda l’area ex Ciriachi, a seguito delle verifiche ex DM 1444/68, non è previsto alcun adeguamento dei documenti di piano

Modifiche apportate ai documenti della Variante “Città Resiliente” [in colore blu]**Documento P.2.1 Norme Tecniche di Attuazione del PRG****Art. 16/g - Zona BR6 di riqualificazione urbana**

omissis...

4) **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

omissis...

Zona BR6.8 (Via Capanna Alta — ex casello)

Destinazioni ammesse:

~~minimo — 50 % della SUL residenziale o compatibile con la residenza (vedi destinazioni zone BR1)~~

~~minimo — 10 % della SUL per impianti sportivi e servizi collettivi di quartiere~~

~~massimo — 40 % della SUL a commerciale e terziario e artigianale di servizio (vedi destinazioni zone DAP)~~

~~UT = 0,20 m²/m²~~

~~La volumetria dovrà essere collocata all'esterno del Perimetro del PAI 2016.~~

~~H max = come da planivolumetrico approvato con Piano di Riqualificazione Urbana~~

~~A.U.S. = 24 m² /30 m² di SUL (sono comprese le aree cedute per la realizzazione della bretella, ma non sono computabili le aree già di proprietà comunali inserite nel PdR)~~

~~S.U.A. = Non inferiore a 52 m², relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse, e a 45 m² per il restante 20% delle SUL.~~

~~L'attuazione del Piano di Riqualificazione Urbana è subordinato alla corresponsione del contributo ex art.16,co.4, DPR 380/2001 (maggiore valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso...) con riferimento al valore IMU delle aree ante Variante Città Resiliente e di eventuali immobili in demolizione.~~

~~Il Piano di Riqualificazione Urbana dovrà definire il piano volumetrico dell'area, le opere di urbanizzazione e le aree pubbliche, la sostenibilità ambientale e idrogeologica, il piano economico finanziario e la ripartizione del Plusvalore in relazione alle proprietà ante variante Città Resiliente e la destinazione finale dei lotti, ed eventuali sub-comparti o permessi di costruire convenzionati per la realizzazione delle opere pubbliche. La realizzazione della strada di raccordo tra la complanare e via Capanna, e il collegamento di via Rosmini, sono a carico dell'intervento: il Piano di Recupero dovrà definire a quali sub-comparti e/o permessi di costruire convenzionati afferisce la realizzazione di tali opere, a detrarre dal plusvalore e dagli oneri di urbanizzazione secondaria.~~

~~In caso di inerzia dei privati o di finanziamenti pubblici delle opere, il sedime delle strade sarà ceduto gratuitamente all'Amministrazione anticipatamente, e permarranno i diritti edificatori dei privati sulle aree.~~

Art. 17/a - Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale

omissis...

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

omissis...

Zona CR1.15 (Via Capanna Alta – ex casello)

Destinazioni ammesse:

minimo 50 % della SUL residenziale o compatibile con la residenza (vedi destinazioni zone BR1)

minimo 10 % della SUL per impianti sportivi e servizi collettivi di quartiere

massimo 40 % della SUL a commerciale e terziario e artigianale di servizio (vedi destinazioni zone DAP)

UT = 0,20 m²/m²

La volumetria dovrà essere collocata all'esterno del Perimetro del PAI 2016.

H max = come da planivolumetrico approvato con Piano Attuativo di Riqualficazione Urbana

A.U.S. = 24 m² /30 m² di SUL (~~sono comprese le aree cedute per la realizzazione della bretella, ma non sono computabili le aree già di proprietà comunali inserite nel PdR~~)

S.U.A. = Non inferiore a 52 m², relativamente ad una quota non inferiore all'80% delle SUL complessive ammesse, e a 45 m² per il restante 20% delle SUL.

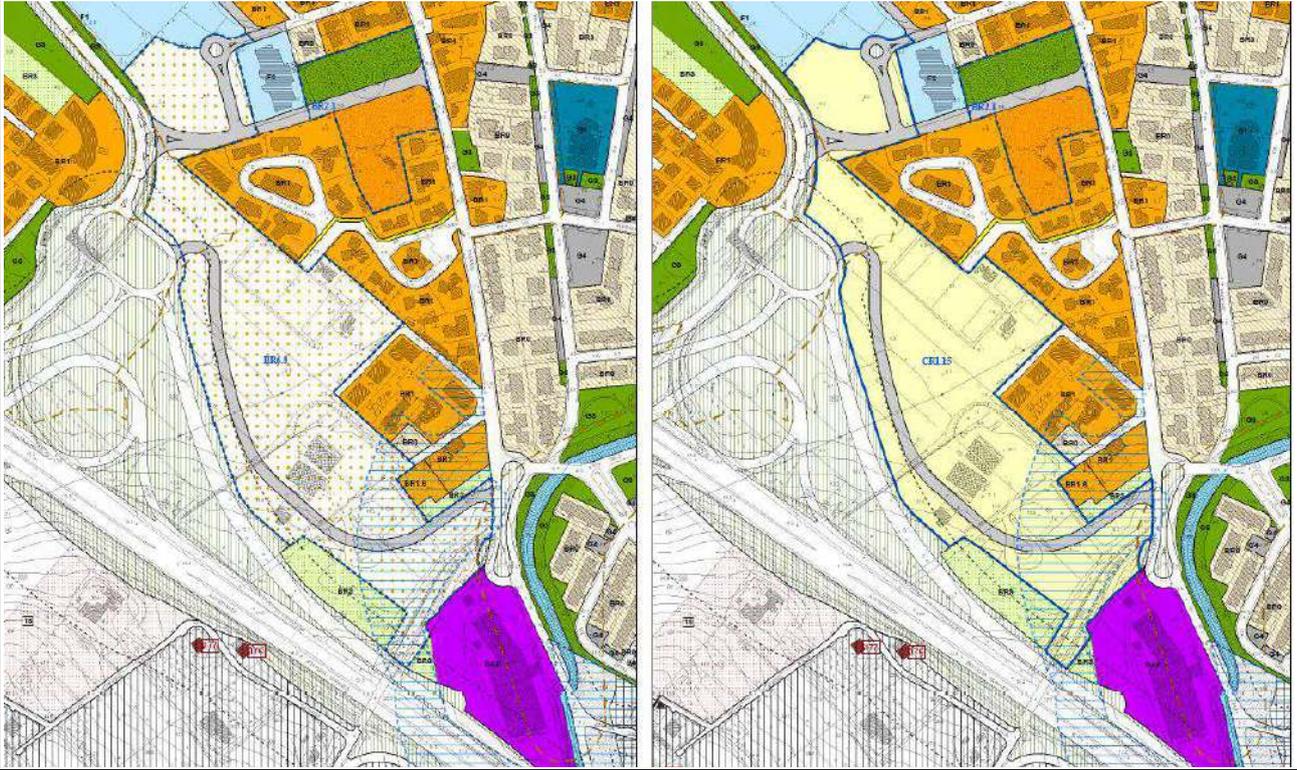
L'attuazione del Piano di Riqualficazione Urbana è subordinato alla corresponsione del contributo ex art.16,co.4, DPR 380/2001 (maggiore valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso...) con riferimento al valore IMU delle aree ante Variante Città Resiliente e di eventuali immobili in demolizione.

Il Piano Attuativo di Riqualficazione Urbana dovrà definire il plani-volumetrico dell'area, le opere di urbanizzazione e le aree pubbliche, la sostenibilità ambientale e idrogeologica, il piano economico finanziario e la ripartizione del Plusvalore in relazione alle proprietà ante variante Città Resiliente e la destinazione finale dei lotti, ed eventuali sub-comparti o permessi di costruire convenzionati per la realizzazione delle opere pubbliche.

La realizzazione della strada di raccordo tra la complanare e via Capanna, e il collegamento di via Rosmini, sono a carico dell'intervento: il Piano di Recupero dovrà definire a quali sub-comparti e/o permessi di costruire convenzionati afferisce la realizzazione di tali opere, a detrarre dal plusvalore e dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

In caso di inerzia dei privati o di finanziamenti pubblici delle opere, il sedime delle strade sarà ceduto gratuitamente all'Amministrazione anticipatamente, e permarranno i diritti edificatori dei privati sulle aree.

Documento P.4 Zone urbanistiche – Tutele ambientali
P.4.15 La Capanna (stralcio)



Documento S1 "Zone territoriali omogenee ex D.M. 1444/1968 e rete infrastrutturale"
Territorio nord (stralcio)

S.1.1



SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali

Via Menicucci, 1 – 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
 Codice Fiscale n. 00369930425
 PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

**SCHEMA N. 9**

(all. schema 9/a-9/b, 9/c, 9/e, 9/f, 9/g, 9/h, 9/i, 9/l, 9/m)

Rif. normativo	D.M. 1444/68	
Oggetto	Zone B di completamento	
Documento	P4-book comparativo; Documento P.4 Zone urbanistiche - Tutele ambientali (scala 1:2.000)	
Numero doc.	Doc. 67	
Numero tavola		Schema grafico si
Art/paragrafo		

A seguito della presente variante, per alcune aree di completamento (cfr. schemi allegati alla presente scheda) viene ridefinito il perimetro della zona di completamento residenziale, operando una revisione del limite dell'area fondiaria. Si rileva che l'approvazione delle modifiche adottate dovrà essere accompagnata dalla verifica della rispondenza delle zone individuate con i requisiti previsti dall'art. 2 del D.M. 1444/68 per le zone di completamento.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
di Ancona

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 9/a-9/b



Tavola P4.15 - La Capanna.

Schema 9/c

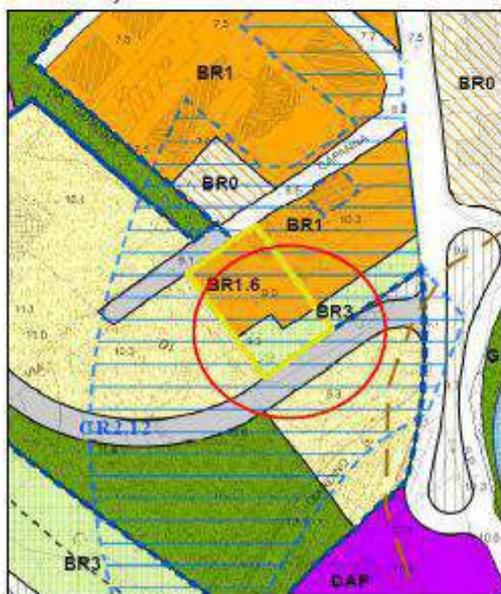


Tavola P4.15 - La Capanna.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
di Ancona

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 9/d



Tav. P.4.30 - Bettolle.

Schema 9/e 9/f



Tav. P.4.19 - Vallone.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
di Ancona

Via Menicucci, 1 – 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n: 00389930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 9/g



Tavola P.4.19 - Vallone.

Schema 9/h



Tav. P.4.16 - La Gabriella.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Via Menicucci, 1 - 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
Codice Fiscale n. 00369930425
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 9/i



Tav. P.4.12 - Roncitelli.

Schema 9/i



Tavola P4.25 - La Benedetta.

SETTORE IV
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
di Piani Urbanistici e Territoriali



Provincia
di Ancona

Via Menicucci, 1- 60121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412

Codice Fiscale n. 00369930425

PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Schema 9/m

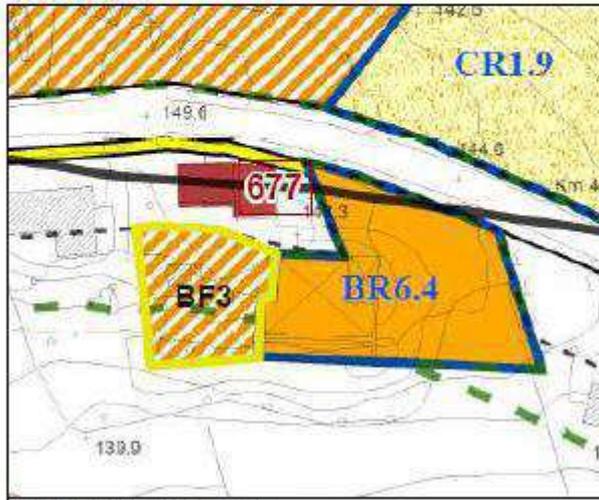


Tavola P4.33 - San Silvestro.

Variante PRG “Città Resiliente”

ADEGUAMENTO ALLA SCHEDA N.9

Oggetto

Zone B di completamento

Istruttoria

La Provincia chiede una verifica, ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/68 delle aree che in Variante sono state azionate come zone di completamento residenziale (ampliamenti di zone B esistenti, lotti residuali di comparti C stralciati, zone BF3 di margine delle frazioni).

Si è proceduto, per ogni zona segnalata, alla verifica dei requisiti minimi di cui all'art. 2 del D.M. 1444 in base ai criteri seguenti:

- 1- verifica che nella zona di riferimento la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona;
- 2 – verifica che nella zona di riferimento la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

Laddove il criterio n.2 non ha avuto esito positivo sono stati verificati ulteriori due criteri valutativi:

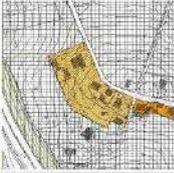
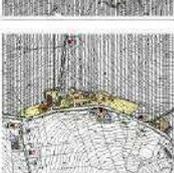
- 2.a - verifica che la non rispondenza al decreto ministeriale derivi dall'applicazione di indici e parametri urbanistico-edilizi previsti da precedenti strumenti urbanistici generali comunali: ovvero la zona di riferimento abbia una densità territoriale massima di PRG inferiore a 1,5 mc/mq.
- 2.b – verifica che la zona di riferimento sia già urbanizzata e che nel lotto inserito non siano necessarie ulteriori opere di urbanizzazione.

Esito

L'esito di tali verifiche è rappresentato dal documento di seguito allegato, nel quale è verificata la rispondenza delle zone segnalate ai requisiti del D.M. 1444/68.

Modifiche apportate ai documenti della Variante “Città Resiliente”

Nessuna modifica

Individuazione cartografica	area segnalata	descrizione	verifica indice copertura % SC degli edifici sulla SF	esito verifica criterio 1 non inferiore al 12,5% (un ottavo)	verifica densità territoriale rapporto tra volume edificato e superficie fondiaria di zona	esito verifica criterio 2 non inferiore a 1,5 mc/mq	criteri di verifica ulteriori 2.a indice di zona inferiore a 1,5 mc/mq (in relazione alla SUL 0,5 mq/mq)	criteri di verifica ulteriori 2.b urbanizzazioni esistenti
	Schema 9/a - 9/b (Tavola P4.15 La Capanna)	l'ambito di riferimento è la località La Mandriola, che a seguito di varianti precedenti, ha un indice territoriale massimo pari a 0,30 m ² /m ² per la zona BF2 e indice UT = esistente per la zona BF3	13,55%	esito positivo	0,63	>>> esito negativo da approfondire	indici di zona in località Mandriola nel vigente PRG: BF2 = 0,30 (0,90 mc/mq) esito positivo	il lotto ha allaccio diretto alle urbanizzazioni esistenti esito positivo
	Schema 9/c (Tavola P4.15 La Capanna)	l'ambito di riferimento è l'edificato tra via capanna alta e via genovesi.	25,89%	esito positivo	2,17	esito positivo		
	Schema 9/d (Tavola P4.30 Bettollele)	l'ambito di riferimento è l'edificato della frazione Bettollele, che peraltro, a seguito di varianti precedenti, ha un indice territoriale massimo pari a 0,50 m ² /m ² (ovvero 1,50 m ³ /m ²)	22,62%	esito positivo	1,31	>>> esito negativo da approfondire	indici di zona in località Bettollele nel vigente PRG: BF1 = 0,50 (1,50 mc/mq) BF2 = 0,30 (0,90 mc/mq) BF3 = esistente esito positivo	il lotto ha allaccio diretto alle urbanizzazioni esistenti esito positivo
	Schema 9/e - 9/f (Tavola P4.19 - Vallone)	l'ambito di riferimento è l'edificato già in zona B di cui il piccolo lotto è completamento. L'agglomerato ha un indice territoriale massimo pari a 0,30 m ² /m ² (ovvero 0,90 m ³ /m ²)	15,35%	esito positivo	1,03	>>> esito negativo da approfondire	indici di zona nel vigente PRG: BF2 = 0,30 (0,90 mc/mq) esito positivo	il lotto ha allaccio diretto alle urbanizzazioni esistenti esito positivo
	Schema 9/g - 9/i (Tavola P4.19 - Vallone Tavola P4.25 - La Benedetta)	l'ambito di riferimento è l'edificato della frazione Vallone, che ha un indice territoriale massimo pari a 0,30 m ² /m ² per la zona BF2 e indice UT = esistente per la zona BF3	26,18%	esito positivo	1,50	>>> esito negativo da approfondire	indici di zona in località Vallone nel vigente PRG: BF1 = 0,50 (1,50 mc/mq) BF2 = 0,30 (0,90 mc/mq) BF3 = esistente esito positivo	il lotto ha allaccio diretto alle urbanizzazioni esistenti esito positivo
	Schema 9/h (Tavola P4.16 - La Gabriella)	l'ambito di riferimento è l'edificato lungo via Alderana. I lotti BR1/BR0 derivano dalla ripermimetrazione della zona C di espansione turistica attraverso la restituzione ad agricola di gran parte delle zone e la definizione di piccole aree di completamento con una capacità edificatoria pari alla metà di quella vigente nella zona CT4	13,59%	esito positivo	0,74	>>> esito negativo da approfondire	indici di zona in località Mandriola nel vigente PRG: BR1 = 0,50 (1,50 mc/mq) esito positivo	il lotto ha allaccio diretto alle urbanizzazioni esistenti esito positivo
	Schema 9/i (Tavola P4.12 - Roncitelli)	l'ambito di riferimento è l'edificato della frazione Roncitelli, che ha un indice territoriale massimo pari a 0,30 m ² /m ² per la zona BF2 e indice UT = esistente per la zona BF3	23,34%	esito positivo	1,35	>>> esito negativo da approfondire	indici di zona in località Roncitelli nel vigente PRG: BF1 = 0,50 (1,50 mc/mq) BF2 = 0,30 (0,90 mc/mq) BF3 = esistente esito positivo	il lotto è già edificato e dotato di sottoservizi. La zona BF3 non prevede ampliamenti ma SUL = esistente. Esito positivo
	Schema 9/m (Tavola P4.33 - San Silvestro)	l'ambito di riferimento è l'edificato della frazione San Silvestro, che ha un indice territoriale massimo pari a 0,30 m ² /m ² per la zona BF2 e indice UT = esistente per la zona BF3	23,18%	esito positivo	1,16	>>> esito negativo da approfondire	indici di zona in località San Silvestro nel vigente PRG: BF3 = esistente BR7 = come da PPF S.Silvestro esito positivo	il lotto è già edificato e dotato di sottoservizi. La zona BF3 non prevede ampliamenti ma SUL = esistente. Esito positivo

SETTORE IV
 AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
 U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali
 di Piani Urbanistici e Territoriali
 Via Menicucci, 1 – 80121 ANCONA - Tel. n. 071/5894412
 Codice Fiscale n. 00369930425
 PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it



SCHEDA N. 10

Rif. normativo	Legge Regionale 28/2001 – Classificazione Acustica	
Oggetto	Piano di Classificazione Acustica Comunale	
Documento		
Numero doc.		
Numero tavola		Schema grafico <input type="text" value="no"/>
Art/paragrafo		

La Legge Regionale n. 28 del 14.11.2001, come modificata dalla L.R.17/2004, stabilisce tempi e modalità imposte alle Amministrazioni Comunali per ottemperare alle norme in materia di inquinamento acustico.

Il Comune ha provveduto "alla classificazione del proprio territorio, ai fini dell'applicazione dei valori limite di emissione e dei valori di attenzione di cui all'articolo 2, comma 1, lettere e), l) e g), della legge 447/1995, e al fine di conseguire i valori di qualità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera h), della medesima legge, tenendo conto delle preesistenti destinazioni d'uso, ed indicando altresì le aree da destinarsi a spettacolo, a carattere temporaneo, ovvero mobile, ovvero all'aperto" con atti consiliari di approvazione D.C.C. n.57 del 05.04.2006 e D.C.C. n.143 del 21.12.2006. Nel 2008 è stata effettuata una revisione.

A seguito della presente Variante, l'Amministrazione Comunale dovrà verificare la conformità al piano di classificazione acustica della variante modificata a seguito dell'adozione definitiva. In caso di non conformità della variante al piano di classificazione acustica, è necessario provvedere all'approvazione del citato piano prima dell'approvazione della variante. Ciò in considerazione di quanto indicato nella Legge Regionale 28/2001 - Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico - che prevede all'art. 8 che "Nella redazione di nuovi strumenti urbanistici, loro revisioni o varianti, le destinazioni d'uso delle aree o varianti, devono essere stabilite, a pena di nullità degli strumenti stessi, secondo quanto stabilito all'articolo 2, in modo da prevenire e contenere i disturbi alla popolazione residente".

Variante PRG “Città Resiliente”

ADEGUAMENTO ALLA SCHEDA N.10

Oggetto

Piano di Classificazione Acustica Comunale

Istruttoria

In considerazione di quanto indicato nella Legge Regionale 28/2001 - Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico - che prevede all'art. 8 che "Nella redazione di nuovi strumenti urbanistici, loro revisioni o varianti, le destinazioni d'uso delle aree o varianti, devono essere stabilite, a pena di nullità degli strumenti stessi, secondo quanto stabilito all'articolo 2, in modo da prevenire e contenere i disturbi alla popolazione residente", il Comune deve verificare la conformità della variante al piano di classificazione acustica.

La verifica di compatibilità delle previsioni della variante in oggetto con il vigente piano di classificazione acustica sono state svolte dall'incaricato Dott. P. Carotti (già estensore del PCA)

Esito

lo “Studio LR Srls” di Senigallia ha attestato con nota prot. 42.895 del 20/09/2021 la compatibilità delle modifiche al Piano di classificazione acustica in adeguamento alla Variante.

Modifiche apportate ai documenti della Variante “Città Resiliente”

In base agli esiti della verifica di cui sopra il Piano di classificazione acustica comunale è adeguato in coerenza con il PRG in fase di approvazione.

La documentazione tecnica, a firma del Dott. P. Carotti, come da incarico conferito con DD n.924 del 03/09/2021, è così costituita:

- Relazione Tecnica
- Tavole Grafiche

Adeguamento delle NTA ai pareri dei soggetti competenti in materia ambientale formulati nell'ambito della procedura di VAS

A seguito delle osservazioni presentate al Rapporto Ambientale da Parte dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA), come riportate nella Dichiarazione di Sintesi ex art.17, comma 1, lettera b) - D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., alcuni articoli delle NTA sono stati soggetti a modifica come di seguito:

- 1. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per la vigilanza sulle concessioni autostradali prot. n. 10152 del 22/04/2020, registrato al protocollo prov.le n. 13779 del 23/04/2020 ed assunto al protocollo comunale al n.18480 in pari data**

Si procede alla modifica dell'art.13 delle NTA-PRG, aggiungendo il comma 14 come segue:

14. Per quanto riguarda la tutela del patrimonio autostradale e della relativa fascia di rispetto, ai fini del contenimento e della prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, valgono le prescrizioni dell'art.8 del DPR n.142/2004 con riferimento agli "interventi di risanamento acustico a carico del titolare".

- 2. Nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche prot. 10917 del 25/06/2020, registrato al protocollo prov.le n. 20496 del 25/06/2020 ed assunto al protocollo comunale al n.27017 in data 25/06/2020**, che ha indicato quanto segue: "Per quanto attiene alla tutela dei beni storico-architettonici e paesaggistici, dall'esame del Rapporto Ambientale si osserva che risultano essere stati effettuati adeguati approfondimenti.

Come si evince dall'Allegato 1.c del Rapporto Ambientale, nel corso delle analisi delle interferenze con i beni storico-architettonici e paesaggistici, sono stati individuati i fattori di riduzione e mitigazione che dovranno essere oggetto di approfondimento nella fase attuativa. A tale proposito, si rammenta che tutti gli interventi interferenti con i vincoli di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., dovranno essere sottoposti al parere di questo Ufficio, il quale potrà esprimere tutte le ulteriori valutazioni di competenza che potranno scaturire dall'esame della successiva fase di progettazione.

Per quanto concerne il patrimonio archeologico, visti gli elaborati di variante ed in particolare il Rapporto ambientale, contenente una sintetica valutazione preventiva del rischio archeologico degli interventi (Allegato 1.f), questa Soprintendenza ritiene necessario che, per tutti gli interventi ricompresi nell'Allegato per i quali il grado di interferenza è valutato nel medesimo con un gradiente da medio ad alto venga avviata la procedura di Valutazione preventiva dell'interesse archeologico ex art. 25 D. Lgs. 50/2016, con la realizzazione di saggi archeologici preliminari, da definirsi ulteriormente in sede di presentazione della progettazione relativa ai singoli interventi"

In adeguamento si procede alla modifica dell'art.40 comma 3 delle NTA-PRG, integrato come segue:

Art. 40 - Zone archeologiche

3. Per tutti gli azionamenti **come individuati nelle tavole di piano, comunque** l'inizio di eventuali lavori va segnalato alla Soprintendenza Archeologica, **con l'avvio della procedura di Valutazione preventiva dell'interesse archeologico ex art.25 D.Lgs.50/2016.**

3. Nota del Settore III – U.O. Concessioni, Autorizzazioni, ed Economato, U.O. Concessioni, Autorizzazioni, Nulla Osta, Volturazioni e Pareri della Provincia di Ancona, prot n. 17124 del 27/05/2020, acquisito al protocollo comunale al n. 22586 in pari data, che ha osservato quanto segue:

- *macrozona 3 sud area CR2.11 (BR6) via Garibaldi Marzocca, la nuova intersezione con schema a rotatoria prevista al km 0,500 della strada provinciale n. 31 “Castellaro Marzocca” dovrà rispettare le prescrizioni del D.L.vo n. 285/92 ed essere sviluppata in conformità ai DD.MM. 05.11.2001 e 19.04.2006 Ministero Infrastrutture e Trasporti; prima dell’esecuzione dei lavori dovrà essere richiesto il Nulla Osta previsto dall’art. 26 del D.Lvo n. 285/92 secondo le procedure previste dal Regolamento di Questa Amministrazione per il rilascio delle autorizzazioni stradali;*
- *per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione, l’art. 26 del D.P.R. n. 495/92 (Regolamento di Esecuzione del codice della strada) vieta “nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade” nell’ambito della fascia di rispetto stradale senza distinzione fra interrati o fuori terra; le distanze minime vanno misurate dal confine stradale come individuato all’art. 3 comma 1 lettera 10 D.L.vo n. 285/92.*

In adeguamento si procede come segue:

- per quanto riguarda il primo punto viene integrata la scheda normativa S2-”opere di urbanizzazione” di cui all’elaborato P3-Schede di dettaglio, con riferimento all’ Area CR2.11 via Garibaldi-Marzocca, attraverso l’inserimento della prescrizione particolareggiata seguente:

“La nuova intersezione con schema a rotatoria prevista al km 0,500 della strada provinciale n. 31 “Castellaro Marzocca” dovrà rispettare le prescrizioni del D.L.vo n. 285/92 ed essere sviluppata in conformità ai DD.MM. 05.11.2001 e 19.04.2006 Ministero Infrastrutture e Trasporti; prima dell’esecuzione dei lavori dovrà essere richiesto il Nulla Osta previsto dall’art. 26 del D.Lvo n. 285/92 secondo le procedure previste dal Regolamento dell’Amministrazione Provinciale per il rilascio delle autorizzazioni stradali “

- per quanto riguarda il secondo punto, si procede alla modifica dell’art.13, comma 6 delle NTA-PRG, come di seguito:

Art. 13 - Zone destinate alla viabilità

6. All’interno del perimetro dei centri abitati (ex art. 4 C.S.) e degli insediamenti previsti dal P.R.G., le distanze minime dal ~~confine~~ **confine** stradale, nei casi di nuove costruzioni e ~~ricostruzioni,~~ **ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade, senza distinzione fra interrati o fuori terra,** sono le seguenti:

- autostrade: m 30 (dal confine di proprietà), fatte salve eventuali maggiori distanze definite dalle planimetrie di PRG;
- strade statali e provinciali: m 5 (dal ~~confine stradale~~ **confine stradale come individuato all’art.3 comma 1 lettera 10 D.Lgs n.285/92**) e m 12 dall’asse viario, fatte salve eventuali maggiori distanze definite dalle planimetrie di PRG ovvero dalle norme tecniche della zona urbanistica di appartenenza.

4. Nota della Regione Marche – Servizio Tutela, gestione e assetto del territorio – P.F. Tutela delle Acque e Difesa del Suolo e della Costa, prot. n. 423164 del 23/04/2020, trasmesso al Comune di Senigallia ed assunto al protocollo comunale n.18484 in pari data, che non ha espresso contributi sul rapporto ambientale, chiedendo però al Comune di integrare le NTA con uno specifico articolo sul Piano GIZC, riportando la relativa fascia di rispetto negli elaborati grafici.

In adeguamento si procede alla modifica dell’art.32/bis NTA-PRG, integrato come segue:

Art. 32/bis - Vincoli e prescrizioni del piano stralcio di bacino (P.A.I.) e del Piano di Gestione Integrata Zona Costiera (G.I.Z.C.)

...omissis

4. Il Piano G.I.Z.C. (approvato con Delibera Amministrativa dell'Assemblea Legislativa Regionale n.104 del 6 dicembre 2019) è finalizzato alla gestione del rischio di alluvioni marine (Direttiva 2007/60/CE, recepita in Italia dal D.Lgs. n. 49/2010) ed è conforme ai principi del Protocollo di gestione Integrata delle Zone Costiere del Mediterraneo del 2008.

5. Gli interventi di trasformazione del territorio nelle zone individuate dal Piano G.I.Z.C. all'interno della "fascia di rispetto", sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del piano stesso, che sono da intendersi prevalenti sulle norme del P.R.G.

5. Nota di Rete Ferroviaria Italiana – Direzione Territoriale Produzione Ancona, prot. n. RFI_DPR_DTP_AN.ING\A0018\P2020\0002033 del 17/04/2020 trasmesso al Comune di Senigallia ed assunto al protocollo comunale n.17932 del 20/04/2020, che non ha espresso contributi sul rapporto ambientale, ma ha fornito una serie di prescrizioni di tipo tecnico per gli interventi in fascia di rispetto ferroviaria, precisando anche la tipologia degli interventi ammessi.

In adeguamento si procede alla modifica dell'art.14 NTA-PRG, integrato come segue:

Art. 14 - Zone destinate a linee ferroviarie

1. Sono destinate alle ferrovie esistenti e relativi spazi operativi per il movimento merci e passeggeri.

2. La zona ferroviaria individuata in località Cesano é destinata a una nuova stazione ferroviaria. La zona potrà essere oggetto di modifiche in funzione delle specifiche esigenze della funzionalità ferroviaria e dei servizi ai passeggeri espresse dall'ente proprietario della ferrovia. In tale ambito, oltre la stazione ferroviaria, possono essere realizzate attività commerciali e di servizio funzionalmente connesse alla stazione stessa, nonché i relativi parcheggi.

3. Le zone di rispetto ferroviario ricomprese tra le zone omogenee, sono computabili ai fini del calcolo della SUL. **Qualsiasi intervento di ampliamento o realizzazione di nuovi manufatti o opere di urbanizzazione che ricada all'interno** ~~All'interno~~ della fascia di rispetto della ferrovia (pari a 30 m dalla più vicina rotaia), ~~sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento.~~ **dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte di RFI, ai sensi del D.P.R. 753/80, fermo restando che l'altezza degli edifici non può superare i 2 piani fuori terra.**

4. ~~In deroga a quanto sopra, eventuali nuove costruzioni o ampliamenti devono attestarsi ad una distanza minima di 15 m dal primo binario come indicato nelle tavole di piano (previa autorizzazione di RFI).~~ **Non è prevista la concessione di autorizzazioni in deroga, di cui al comma 3, per nuove costruzioni a destinazione residenziale, ma solo per nuove costruzioni a destinazione d'uso non residenziale (esclusa la destinazione ad uffici) e ad una distanza non inferiore a 20 metri dalla più vicina rotaia.**

5. **Per i restanti interventi ad oggetto edifici/manufatti esistenti nella fascia di rispetto ferroviario, l'esame di fattibilità sarà effettuato in base alla procedura per il rilascio delle deroghe emanata da RFI in data 03/08/2018.**

CERTIFICAZIONE IN ORDINE ALL'ADEGUAMENTO DELLA VARIANTE AI RILIEVI PROVINCIALI

Ai fini dell'approvazione della Variante PRG "Città Resiliente" in Consiglio Comunale

- visto che la Provincia di Ancona con Decreto del Presidente n.71 del 13/07/2021 ha espresso parere con rilievi alla Variante al PRG "Città Resiliente";

- vista la L.R. 34/92 che all'26 comma 6 definisce le modalità e i tempi di approvazione della Variante al PRG:

Nel caso in cui la Giunta provinciale abbia formulato rilievi in ordine alla conformità del PRG con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale, il Comune:

a) provvede all'approvazione del PRG in adeguamento al parere della Giunta provinciale entro centoventi giorni dal suo ricevimento. Decorso detto termine, il Comune è tenuto a provvedere alla rielaborazione del Piano

b) qualora ritenga di respingere tali rilievi, contro-deduce, con deliberazione consiliare motivata, entro novanta giorni dal ricevimento del parere.

- vista la possibilità tecnico amministrativa di adeguare la Variante ai rilievi formulati;

- visto altresì quanto riportato nella lettera di trasmissione del Decreto con riguardo alle modalità di adeguamento ai rilievi:

nel disciplinare la fase di esame dei piani regolatori da parte della Provincia, il legislatore regionale ha previsto, per i Comuni, la facoltà di adeguarsi o controdedurre al parere emesso dalla Provincia. La procedura delineata non prevede la possibilità, per i Comuni, di apportare modifiche al piano, su materie totalmente estranee all'oggetto dei rilievi mossi dalla Provincia. Conseguentemente, tutte le modifiche non necessarie ai fini dell'adeguamento al parere della Provincia soggiacciono alla disciplina generale dettata per le varianti al PRG dall'art. 26, commi da 1 a 10, L.R. citata e debbono seguire l'iter relativo (pubblicazione, esame delle osservazioni, ecc...). [parere reso dalla Posizione di Funzione Consulenza agli Enti Locali della Regione Marche prot. n. 533 del 15.09.2003]

SI CERTIFICA

- Che le modifiche proposte ADEGUANO la Variante al PRG CITTA' RESILIENTE ai rilievi provinciali ed ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale formulati nell'ambito della procedura di VAS;

- Che le modifiche proposte non apportano modifiche al PRG su materie estranee all'oggetto dei rilievi della Provincia.

La Responsabile del Procedimento
Arch. Daniela Giuliani

