



COMUNE DI JESI

Area Servizi Tecnici

Variante parziale al PRG: aggiornamento norma tecnica art. 66 Verde privato ecologico



Relazione illustrativa

(Maggio 2014)

Sindaco
Massimo Bacci

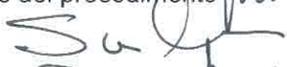
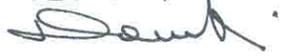
Assessore all'Urbanistica
Mario Bucci

Dirigente Area Servizi Tecnici
Arch. Francesca Sorbatti

APPROVATO CON DEL. DI C.C. 10
DEL 05.02.2015

Gruppo di progettazione interno:

Geom. Landino Ciccarelli
Ing. Simone Messersì
Arch. Daniela Vitali
Geom. Leonardo Boria
Giuliano Brunzini

responsabile del procedimento 
progettista 
progettista 
collaboratore tecnico
collaboratore amministrativo

Indice

1	La variante urbanistica	pag. 2
2	Quadro normativo di riferimento	pag. 4
3	Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica	pag. 5
4	Aspetti di compatibilità geomorfologica	pag. 5
5	Verifica conformità alla L.R 23 novembre 2011 n. 22	pag. 6
6	Verifica degli standard	pag. 6
6	Norme tecniche di attuazione	pag. 6
7	Elaborati di variante	pag. 7

Allegati

1. Quadro di raffronto dell'Art. 66
2. Mappa delle aree S3 in zona A (inquadramento territoriale)
3. Mappa delle aree S3 in zona A (prg vigente)
4. Documentazione fotografica

1 La variante urbanistica

La variante parziale al PRG vigente è una **variante di tipo normativo** che propone la modifica dell'art. 66 "*Verde privato ecologico S3*" delle NTA, mediante l'introduzione di un comma specifico per la realizzazione dei parcheggi privati nelle aree S3 che si trovano in centro storico.

Tale variante deriva dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di consentire anche l'**utilizzo a parcheggio delle aree libere** classificate con la sigla S3 nel Prg, che si trovano in prossimità del centro storico e dei borghi storici. A tal fine, l'Amministrazione - con deliberazione della G.C. n. 59 del 26.02.2014 "*Misure per incremento della dotazione di parcheggi privati e privati ad uso pubblico in prossimità del Centro Storico. Proposta di modifica dell'art. 66 delle NTA del PRG. Atto di indirizzo.*" - ha dato mandato agli uffici preposti di predisporre gli elaborati e gli atti finalizzati all'adozione della suddetta variante normativa.

L'attuale normativa che disciplina le zone S3 (art. 66) privilegia **usi ecologico-ambientali**: le aree libere esistenti possono ospitare solamente orti o giardini; le superfici scoperte devono rimanere permeabili e, nel caso di superfici pavimentate, la norma prevede il recupero della permeabilità con materiali adeguati. Di seguito si riporta testualmente l'articolo 66 sopra citato:

Art. 66 – Verde privato ecologico S3

1. Le aree destinate a verde privato ecologico S3 contribuiscono alle prestazioni ecologico-ambientali dell'insediamento urbano.
 2. Nelle aree a verde privato è consentita solo la conservazione dei volumi esistenti con i relativi spazi a giardino o a orto.
 3. Le superfici scoperte ricomprese in aree S3 devono rimanere permeabili. Quando le superfici scoperte ricomprese in aree S3 risultino pavimentate, dovrà attuarsi un parziale recupero della permeabilità con l'utilizzo di materiali adeguati.
- Nelle aree a verde privato valgono le disposizioni di cui all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Le aree S3 che si trovano in prossimità del centro storico, risultano in generale libere da costruzioni e in alcuni casi in condizioni di degrado, ovvero con spazi scoperti compromessi e aree in parte pavimentate.

La presente variante, per le zone S3 che si trovano all'interno o nelle vicinanze del centro storico o dei borghi, per dare risposta alla carezza di spazi disponibili per la sosta veicolare in questa parte di città, introduce la possibilità di utilizzare tali spazi come **parcheggi privati a raso (anche di uso pubblico)**, laddove ci siano **buone condizioni di accessibilità e fruibilità dalle vie**

pubbliche e solamente nel caso in cui la trasformazione dell'area non richieda modifiche sostanziali all'andamento naturale del terreno.

Garantire una quota di parcheggio residenziale nel centro storico appare pertanto una misura strategica a sostegno della sua vitalità e si pone come obiettivo principale quello di **difendere la residenzialità del centro storico**, oltre che **promuovere la qualità ambientale** delle aree libere esistenti. Il progetto della sosta veicolare nel centro storico è stato approfondito anche all'interno del *Piano Idea per la città storica di Jesi* – Rapporto finale di ricerca – a cura di Bertrando Bonfantini (Aprile 2005). Il citato documento conferma la necessità di dare risposta alle esigenze e alla domanda di sosta veicolare nel centro storico attraverso quattro tipologie di sosta:

1. la sosta lunga legata alla stanzialità residenziale;
2. la sosta prolungata legata alla stanzialità lavorativa;
3. la sosta di media durata legata alla fruizione dei servizi;
4. la sosta breve-operativa del carico-scarico.

A tal riguardo, la variante in argomento intende proprio dare risposta a queste esigenze, mettendo a disposizione aree libere di proprietà privata, da utilizzare per la sosta prolungata dei residenti o per la sosta media di coloro che usufruiscono dei servizi, degli esercizi commerciali, delle attività ricreative. L'utilizzo di questi spazi interclusi e recintati potrebbe anche essere **l'occasione per aprire alla città aree verdi private** e connettere in senso trasversale, attraverso percorsi pedonali, il Corso Matteotti con la circonvallazione del centro storico stesso.

L'uso a parcheggio di tali zone, non contrasta con l'obiettivo generale del PRG, in quanto va nella stessa direzione del recupero ambientale delle aree libere e può costituire in alcuni casi l'occasione per una loro complessiva riqualificazione. A tal riguardo, si precisa infatti che le modalità di realizzazione dei parcheggi introdotte dalla variante garantiscono comunque la permeabilità dei suoli, incentivano il recupero delle aree compromesse trattandole con materiali adeguati (pavimentazioni percolanti), prevedendo anche la messa a dimora di nuove alberature quali opere compensative.

All'interno di tutte le zone S3 valgono le norme di cui all'Allegato 1 "*Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse e del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario*".

In riferimento agli allegati alla presente relazione, si precisa infine che la **Mappa delle aree S3 in zona A** è solamente una ricognizione alla data del maggio 2014 delle aree S3 ricadenti in zona omogenea di tipo A (secondo la classificazione delle zone territoriali omogenee di cui all'art. 1 del DM 1444/68) e pertanto non ha valore prescrittivo.

2 Quadro normativo di riferimento

La presente variante parziale al PRG viene predisposta conformemente alle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica. Nello specifico si fa riferimento al Titolo II Capo III della Legge n. 1150 del 17 Agosto 1942 “ Legge urbanistica” e ss.mm.ii, alla Legge regionale n. 34 del 5 Agosto 1992 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e alla Delibera di Giunta Regionale n. 1287 ME/URB del 19 Maggio 1997 “Linee guida per la redazione di strumenti urbanistici generali comunali e per il loro adeguamento al PPAR”.

In riferimento alla normativa vigente, la Variante in oggetto può essere approvata mediante la procedura semplificata prevista dall'**art. 15 comma 5 della LR 34/92** e ss.mm.ii. in quanto riguarda esclusivamente una integrazione alle norme tecniche d'attuazione, non incide in alcun modo sul dimensionamento globale del PRG e non comporta modificazioni alle destinazione d'uso delle aree, alla distribuzione dei carichi insediativi e alla dotazione degli standard urbanistici.

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

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

Relativamente alla disciplina di **Valutazione Ambientale Strategica**, la variante in argomento può dirsi esclusa dalla procedura prevista dalla normativa vigente, ai sensi di quanto previsto alla lettera d) del punto 8 del paragrafo 1.3 Ambito di applicazione delle Linee Guida regionali vigenti, in quanto trattasi di una variante normativa ai sensi dell'art. 15 comma 5 della lr 34/92 che non ha impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

In conclusione, si fa presente che le aree coinvolte dalla presente variante in parte risultano interessate dalla **tutela paesaggistica** di cui al D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii e pertanto i relativi interventi saranno subordinati al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio sopra richiamato.

3 Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante di cui all'**art. 5 della L.R. 14/2008** "*Norme per l'edilizia sostenibile*" si ritiene che la modifica normativa dell'art. 63 non introduca elementi che possano alterare lo sviluppo del tessuto urbano o che possano interferire con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio. Al contrario tali modifiche possono costituire l'occasione per avviare processi di riqualificazione delle zone libere che si trovano all'interno del centro storico e pertanto contribuire a migliorare la qualità ambientale di questa parte di città.

Rispetto alla conformità della variante nei riguardi del vigente **piano di classificazione acustica** si ritiene che la stessa sia compatibile con la zonizzazione acustica vigente in quanto non introduce modifiche alla zonizzazione, né elementi che possano cambiare gli usi prettamente ecologico- ambientali delle aree classificate come zone S3 dal Prg vigente.

4 Aspetti di compatibilità geomorfologica (art. 13 della L. 64/74)

Per gli aspetti di compatibilità geomorfologica si evidenzia che la variante consiste essenzialmente nell'introduzione all'interno dell'art. 66 della norma tecnica un comma specifico che disciplina l'uso delle aree S3 anche per parcheggi a raso. Si ritiene, di conseguenza, che tale modifica non introduce la possibilità di edificazione all'interno delle zone S3 oggetto di variante e quindi, in riferimento agli aspetti di compatibilità geomorfologica, non comporta valutazioni diverse rispetto a quelle espresse in sede di esame del vigente PRG.

Si ritiene pertanto che possa essere riconfermato il parere espresso dalla Provincia di Ancona in sede di valutazione del vigente P.R.G., di cui alla Determinazione n. 354/2006, comunque previa richiesta agli uffici competenti della Provincia di autorizzazione alla riconferma del suddetto parere.

5 Verifica conformità alla L.R. 23 novembre 2011 n°22

Per quanto riguarda la conformità della variante in argomento con le disposizioni di cui all'art. 11 "disposizioni in materia urbanistica" della L.R. 22/2011, si ritiene che non sussistano motivi di contrasto in quanto la variante è di tipo normativo e non comporta alcuna modifica della zonizzazione di Prg.

6 Verifica degli standard urbanistici

La variante parziale di tipo normativo non incide in alcun modo sul dimensionamento del Prg e sulla dotazione degli standard in quanto non determina modifiche della zonizzazione ed interessa aree verdi private che non concorrono alla dotazione dello standard urbanistico. Al contrario, la possibilità introdotta dalla variante di realizzare parcheggi a raso (anche ad uso pubblico) nelle zone S3 di tipo A, anche se non incrementa la dotazione dello standard, potrebbe concorrere ad aumentare la effettiva dotazione di spazi riservati alla sosta.

7 Norme tecniche di attuazione della variante

Alla luce di quanto sopra, si propone la modifica dell'art. 66 "*Verde privato ecologico S3*" delle NTA del PRG nel modo che segue (le modifiche si riportano in corsivo sottolineato):

1. Le aree destinate a verde privato ecologico S3 contribuiscono alle prestazioni ecologico-ambientali dell'insediamento urbano.
2. Nelle aree a verde privato è consentita solo la conservazione dei volumi esistenti con i relativi spazi a giardino o a orto.
3. Le superfici scoperte ricomprese in aree S3 devono rimanere permeabili. Quando le superfici scoperte ricomprese in aree S3 risultino pavimentate, dovrà attuarsi un parziale recupero della permeabilità con l'utilizzo di materiali adeguati.
4. Nelle aree a Verde privato ecologico, classificate come zone omogenee di tipo A, è consentito l'utilizzo delle superfici per parcheggi a raso, con le seguenti modalità :
 - le superfici scoperte devono rimanere permeabili e deve essere ricostituita la permeabilità dei suoli, laddove compromessa, con materiali adeguati;
 - le superfici interessate dalle corsie e dagli stalli devono essere trattate con sistemi di griglie per pavimentazioni carrabili con finitura a prato;
 - si prevede la messa a dimora di nuove e idonee alberature, quali opere di compensazione;
 - si consente la realizzazione di modeste opere (rampe, etc...) strettamente finalizzate all'utilizzo dell'area come parcheggio, che non comportino consistenti alterazioni all'andamento naturale del terreno.
5. Nelle aree a verde privato valgono le disposizioni di cui all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

7 Elaborati di variante

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati grafici:

1. Quadro di raffronto dell'Art. 66
2. Mappa delle aree S3 in zona A (inquadramento territoriale)
3. Mappa delle aree S3 in zona A (prg vigente)
4. Documentazione fotografica

1. QUADRO DI RAFFRONTO DELL'ARTICOLO 66

VERSIONE PRG VIGENTE

Art. 66 – Verde privato ecologico S3

1. Le aree destinate a verde privato ecologico S3 contribuiscono alle prestazioni ecologico-ambientali dell'insediamento urbano.
2. Nelle aree a verde privato è consentita solo la conservazione dei volumi esistenti con i relativi spazi a giardino o a orto.
3. Le superfici scoperte ricomprese in aree S3 devono rimanere permeabili. Quando le superfici scoperte ricomprese in aree S3 risultino pavimentate, dovrà attuarsi un parziale recupero della permeabilità con l'utilizzo di materiali adeguati.
4. Nelle aree a verde privato valgono le disposizioni di cui all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

PROPOSTA DI VARIANTE

Art. 66 – Verde privato ecologico S3

1. Le aree destinate a verde privato ecologico S3 contribuiscono alle prestazioni ecologico-ambientali dell'insediamento urbano.
2. Nelle aree a verde privato è consentita solo la conservazione dei volumi esistenti con i relativi spazi a giardino o a orto.
3. Le superfici scoperte ricomprese in aree S3 devono rimanere permeabili. Quando le superfici scoperte ricomprese in aree S3 risultino pavimentate, dovrà attuarsi un parziale recupero della permeabilità con l'utilizzo di materiali adeguati.
4. *Nelle aree a verde privato ecologico S3, classificate come zone omogenee di tipo A, è consentito l'utilizzo delle superfici per parcheggi a raso con le seguenti modalità:*
 - *le superfici scoperte devono rimanere permeabili e deve essere ricostituita la permeabilità dei suoli laddove compromessa con l'utilizzo di materiali adeguati;*
 - *le superfici interessate dalle corsie e dagli stalli devono essere trattate con sistemi di griglie per pavimentazioni carrabili con finitura a prato;*
 - *si prevede la messa a dimora di nuove e idonee alberature, quali opere di compensazione;*
 - *si consente la realizzazione di modeste opere (rampe, etc...) strettamente finalizzate all'utilizzo dell'area come parcheggio, che non comportino alterazioni consistenti all'andamento naturale del terreno.*
5. Nelle aree a verde privato valgono le disposizioni di cui all'articolo 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.





