



Provincia di Ancona
COMUNE DI JESI
Area Servizi Tecnici

Variante parziale al PRG tratto di via Cupramontana in corrispondenza dell'immobile "Villa Federici"



Relazione illustrativa

(Giugno 2015)

Sindaco
Massimo Bacci

Assessore all'Urbanistica
Mario Bucci

Dirigente Area Servizi Tecnici
Arch. Francesca Sorbatti

Elaborato approvato
con Deliberazione
di Consiglio Comunale
n. 38 del 24.03.2016



Ing. Simone Messersi: responsabile del procedimento

Arch. Daniela Vitali: progettista

Geom. Leonardo Boria: collaboratore tecnico

Ing. Barbara Calcagni: verifica conformità al Piano di Classificazione Acustica

Indice

1	La variante: oggetto, contesto e finalità	pag. 2
2	Inquadramento normativo della variante urbanistica, verifica compatibilità idraulica e adempimenti in materia di VAS	pag. 3
3	Rapporto con lo strumento urbanistico generale e con gli strumenti di tutela	pag. 4
4	Dimensionamento e verifica degli standard	pag. 5
5	Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica	pag. 5
6	Aspetti di compatibilità geomorfologica	pag. 5
7	Norme tecniche di attuazione	pag. 6
8	Elaborati di variante	pag. 6

Allegati

TAVOLA 01	Inquadramento territoriale
TAVOLA 02	Stralcio P.R.G. vigente
TAVOLA 03	Piano di Classificazione Acustica
TAVOLA 04	Stralcio PTC
TAVOLA 05	Stralcio PAI e Aree di rischio del PRG vigente
TAVOLA 06	Vincoli paesaggistici
TAVOLA 07	Reti tecnologiche
TAVOLA 07	Reti tecnologiche
TAVOLA 08	Documentazione fotografica
TAVOLA 09	Stralcio P.R.G. (proposta di variante)
TAVOLA 10	Stralcio Tav. 10p (zone omogenee)

1 La variante urbanistica: oggetto, contesto e finalità

La presente Variante parziale al PRG vigente interessa l'area posta in corrispondenza dell'intersezione tra viale Cavallotti e via Cupramontana ovvero il tratto di via Cupramontana antistante l'immobile residenziale denominato "Villa Federici", distinto al Catasto Fabbricati con il Foglio 66 particella 846 subalterni 1,2 e 3, intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ al Comune di Jesi e per la quota di $\frac{1}{2}$ a Federici Francesca Romana. L'inquadramento territoriale dell'area è riportato nella Tavola 01 allegata.

Tale variante scaturisce da un apposito atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale (Delibera di G. C. n. 99 del 12/05/2015) con il quale è stato dato mandato agli uffici dell'Area Tecnica di eliminare la previsione dello strumento urbanistico vigente relativo all'ampliamento del suddetto tratto stradale. In base infatti a tale previsione il Comune dovrebbe provvedere all'allargamento della sede stradale attuale per complessivi mq 100 circa al fine di ricavarne una doppia corsia di marcia con conseguente riduzione della corte di pertinenza della villa suddetta.

Tuttavia, a seguito di specifico approfondimento da parte della ditta incaricata per la revisione del vigente Piano Urbano del Traffico, è emerso come, mantenendo l'attuale situazione viaria (e di conseguenza l'eliminazione della parte residuale del vincolo su parte della corte di Villa Federici) si favorirebbe il recupero del viale della Vittoria come asse qualificante della città (viale "Passeggiata") sgravandolo di parte del traffico di attraversamento da e verso Fabriano.

In aggiunta a quanto sopra, in occasione del sopra citato atto di Indirizzo, è stato evidenziato l'interesse pubblico derivante dall'eliminazione del vincolo dovuto all'allargamento stradale in quanto ciò:

- comporterebbe un incremento del valore dell'immobile, per metà di proprietà comunale, a seguito del mantenimento dell'area di pertinenza della villa nella consistenza attuale con conseguenti benefici nel caso di alienazione della quota di competenza;
- eviterebbe, date le condizioni attuali dell'immobile, il possibile aggravarsi delle stesse e possibili contenziosi con i restanti proprietari.

La presente variante parziale al P.R.G. consiste pertanto nella modifica della destinazione urbanistica della porzione della corte di pertinenza di villa Federici da M1 "strade, piazze e larghi - nodi da ristrutturare" disciplinata dall'art. 73 delle NTA a TE1.6 "edilizia borghese del primo novecento" disciplinata dall'art. 26 delle NTA del PRG ed in particolare dall'art. 30 delle NTA del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica con conseguente eliminazione del relativo vincolo espropriativo, il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico allegato (Tavola 09) "stralcio PRG (proposta di variante)".

La nuova destinazione è analoga a quella prevista per l'edificio "Villa Federici".

Le modifiche di zonizzazione introdotte dalla presente variante, sebbene non comportino aumento del carico urbanistico e non incidano sulla distribuzione del carico insediativo e dello

standard, fanno sì che la stessa sia soggetta alle procedure di approvazione di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii..

In riferimento alle zone territoriali omogenee, si fa presente, infine, che la nuova zonizzazione prevista per l'area in argomento (TE1.6 analoga a quella della villa) è classificata, ai sensi dell'art. 4 delle NTA come zona omogenea di tipo "A" di cui all'art. 2 del D.M. n.1444/68. Pertanto è stato predisposto un apposito elaborato allegato (Tavola 10) "Stralcio Tav. 10p (zone omogenee)" nel quale sono state evidenziate le modifiche apportate alla tavola 10p Le zone omogenee secondo la Legge 34/92 di Prg rispetto alla situazione vigente.

2 Inquadramento normativo della variante urbanistica, verifica compatibilità Idraulica e adempimenti in materia di VAS.

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 P.P.A.R.".

Dal momento che la Variante in oggetto comporta modifiche all'azzoneamento del Piano Regolatore vigente si utilizza la procedura di approvazione di cui all'art. 26 della LR 34/92 e ss.mm.ii.

Relativamente alla verifica di compatibilità idraulica di cui all'art. 10 della Legge regionale n. 22/2011, trattandosi di una modifica di destinazione d'uso che tende ad eliminare la previsione di allargamento della viabilità esistente a favore di un ripristino d'uso dell'area come corte di pertinenza dell'edificio denominato "Villa Federici", non si ritiene che la variante in argomento possa comportare sensibili modifiche al regime idraulico e pertanto non necessita di specifiche verifiche di compatibilità idraulica. Le eventuali verifiche di invarianza idraulica sono invece rimandate alla fase di presentazione dei titoli abilitativi edilizi che dovesse comportare un diverso trattamento delle superfici esistenti (pavimentazioni, etc).

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, considerata la natura della variante urbanistica che:

- non comporta incremento del carico urbanistico;
- non contempla il trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse;
- non contiene opere soggette a Valutazione Impatto Ambientale o a Valutazione d'Incidenza ai sensi della vigente normativa;

la stessa può dirsi esclusa dalla procedura di VAS prevista dalla normativa vigente, ai sensi di quanto previsto alle lettere k) del punto 8 del paragrafo 1.3 delle Linee Guida regionali vigenti sopra citate. A tal fine è stata richiesta apposita conferma alla Provincia di Ancona quale Autorità Competente mediante trasmissione di apposita scheda di sintesi ai sensi del paragrafo 1.3 comma 10 delle Linee Guida regionali sopra citate.

3 Rapporti con lo strumento urbanistico generale e con gli strumenti di tutela e di indirizzo

L'area oggetto di variante, come sopra detto, è classificata M1 "strade, piazze e larghi - nodi da ristrutturare" (disciplinata dall'art. 73 delle NTA) inserita in un contesto urbano prevalentemente residenziale caratterizzato, in parte dalla presenza di edilizia borghese del primo novecento (lato viale Cavallotti), in parte dalla presenza di edilizia di minor pregio più recente (lato via Cupramontana).

Sull'area in argomento non sono presenti tutele di natura paesaggistica. Tuttavia sull'immobile denominato "villa Federici", in quanto attualmente di proprietà indivisa per il 50% comunale, è stata attivata la richiesta presso la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici della verifica di interesse culturale finalizzata ad una possibile futura alienazione del bene.

4 Dimensionamento e verifica degli standard

La presente variante non incide assolutamente sulla dotazione di standard della variante, né necessita di verifiche di dimensionamento degli stessi in quanto non introduce nuove aree edificabili e pertanto non determina incremento del carico urbanistico. Infatti alla nuova destinazione dell'area come corte dell'edificio residenziale "villa Federici" (TE1.6) lo strumento urbanistico vigente non associa alcuna potenzialità edificatoria.

5 Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica

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

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio bensì incentiva e valorizza il riuso dei contenitori edilizi esistenti;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del costruito dal momento che ne garantisce la conservazione;
- crea i presupposti per il rinnovo della qualità architettonica del tessuto esistente;
- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, in quanto ridefinisce usi e funzioni all'interno del tessuto urbano consolidato.

Relativamente agli aspetti legati alla compatibilità delle nuove destinazioni urbanistiche con la vigente classificazione acustica comunale, si fa presente che l'area interessata dalla variante, come risulta dall'apposito elaborato "Piano di Classificazione Acustica" (Tavola 03), ricade nella classe acustica III "Aree di tipo misto" con "fascia di pertinenza acustica – categoria Da – strade urbane di scorrimento". La nuova destinazione urbanistica risulta pertanto compatibile con la classificazione suddetta e restano fermi gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia.

6 Aspetti di compatibilità geomorfologica (art. 89 della DPR 380/2001)

Per gli aspetti di compatibilità geomorfologica si evidenzia che la modifica di azionamento prevista per l'area in esame non comporta nuove edificazioni in quanto rende compatibile la destinazione urbanistica con l'attuale uso della stessa a corte del fabbricato residenziale.

A tal proposito si ritiene non necessario effettuare una nuova valutazione di compatibilità Geomorfologica ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. oltre a quella già svolta in sede

di valutazione del vigente P.R.G. di cui alla Determinazione Provinciale n. 354/2006.

7 Norme tecniche di attuazione

La nuova classificazione dell'area oggetto di variante TE1.6 "edilizia borghese del primo novecento" di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., resta disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica che lo strumento urbanistico generale fa proprie.

8 Elaborati di variante

La variante è costituita oltre che dalla presente relazione, dai seguenti elaborati allegati alla stessa:

TAVOLA 01 Inquadramento territoriale

TAVOLA 02 Stralcio P.R.G. vigente

TAVOLA 03 Piano di Classificazione Acustica

TAVOLA 04 Stralcio PTC

TAVOLA 05 Stralcio PAI e Aree di rischio del PRG vigente

TAVOLA 06 Vincoli paesaggistici

TAVOLA 07 Reti tecnologiche

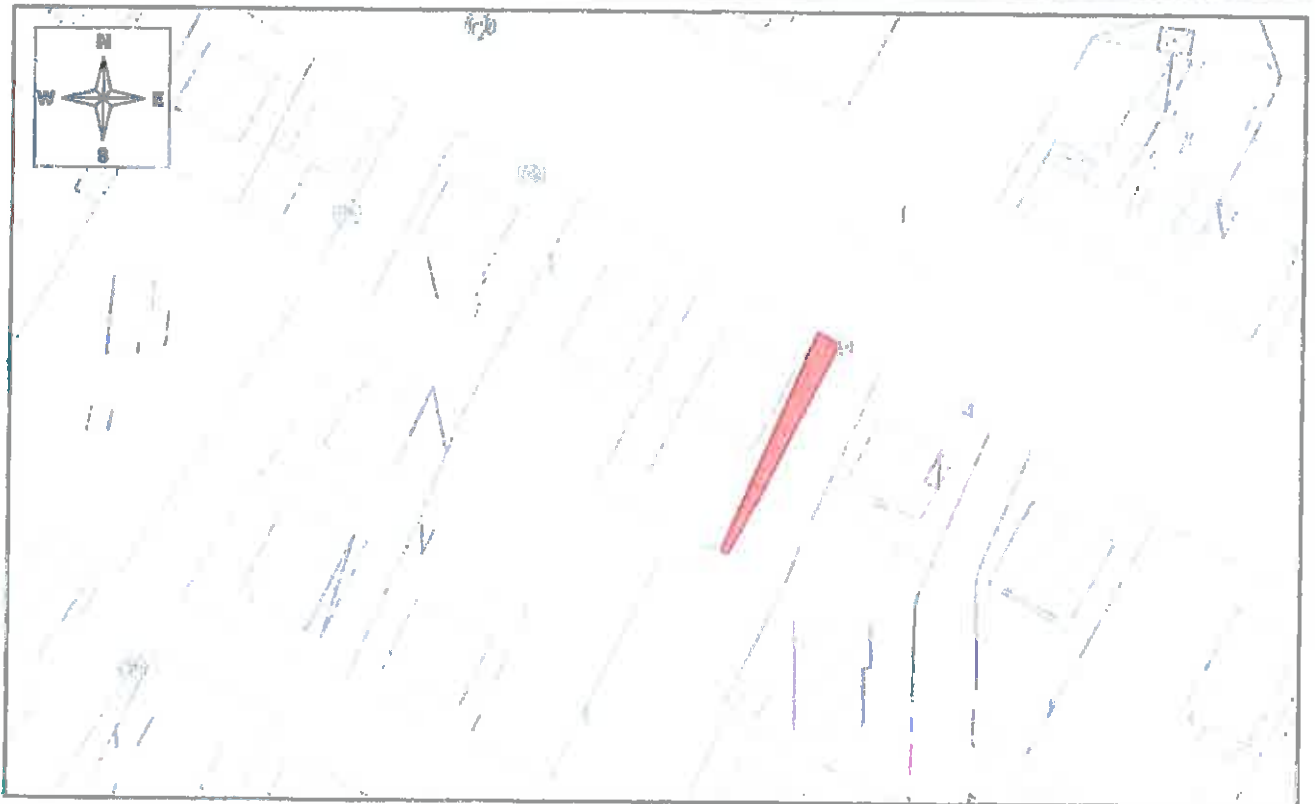
TAVOLA 07 Reti tecnologiche

TAVOLA 08 Documentazione fotografica

TAVOLA 09 Stralcio P.R.G. (proposta di variante)

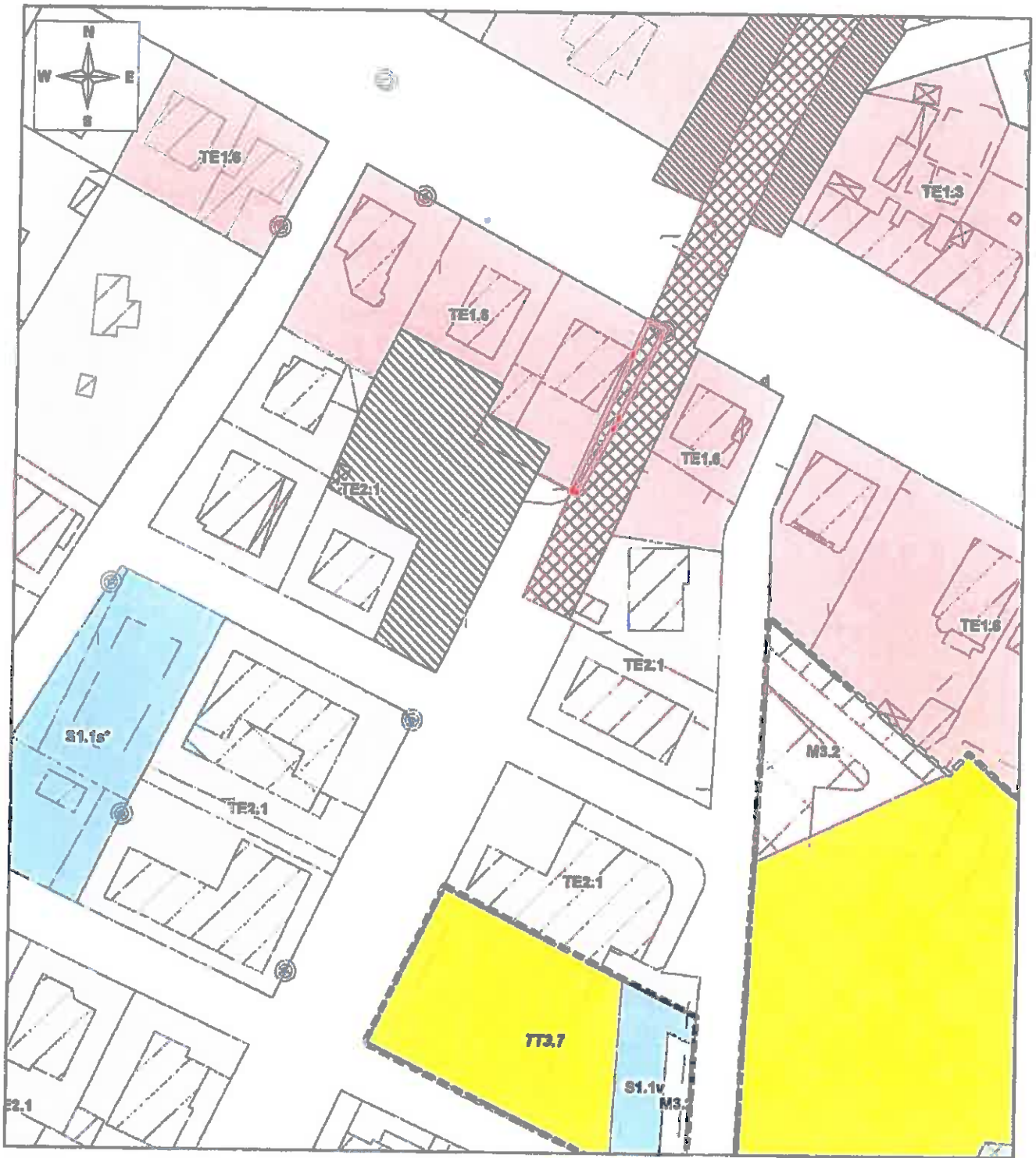
TAVOLA 10 Stralcio Tav. 10p (zone omogenee)

TAV_01 Inquadramento territoriale (scala 1:1/2.000)



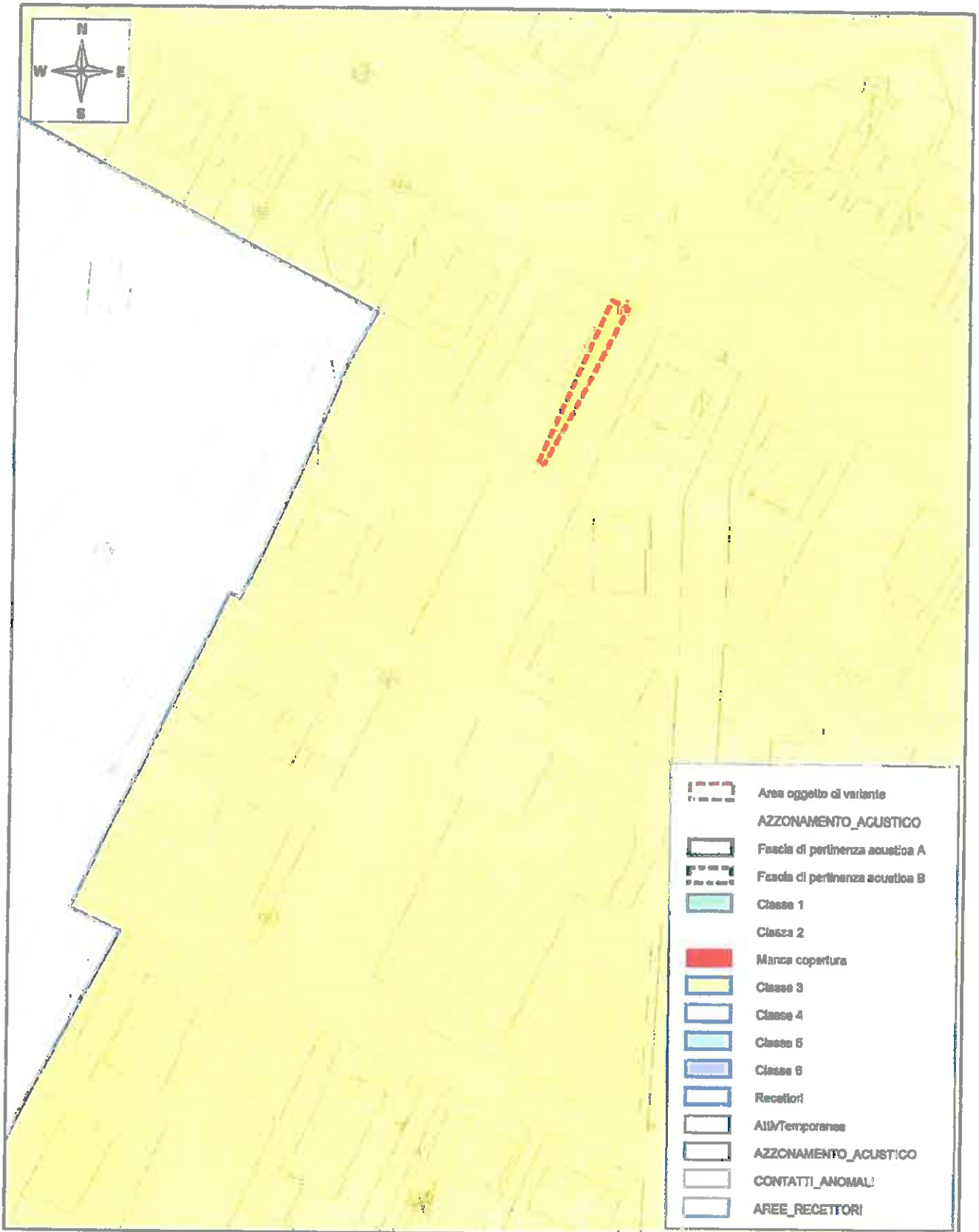
 Area oggetto di variante

Comune di Jesi - Variante parziale al prg: tratto di via Cupramontana in corrispondenza dell'immobile "Villa Federici"

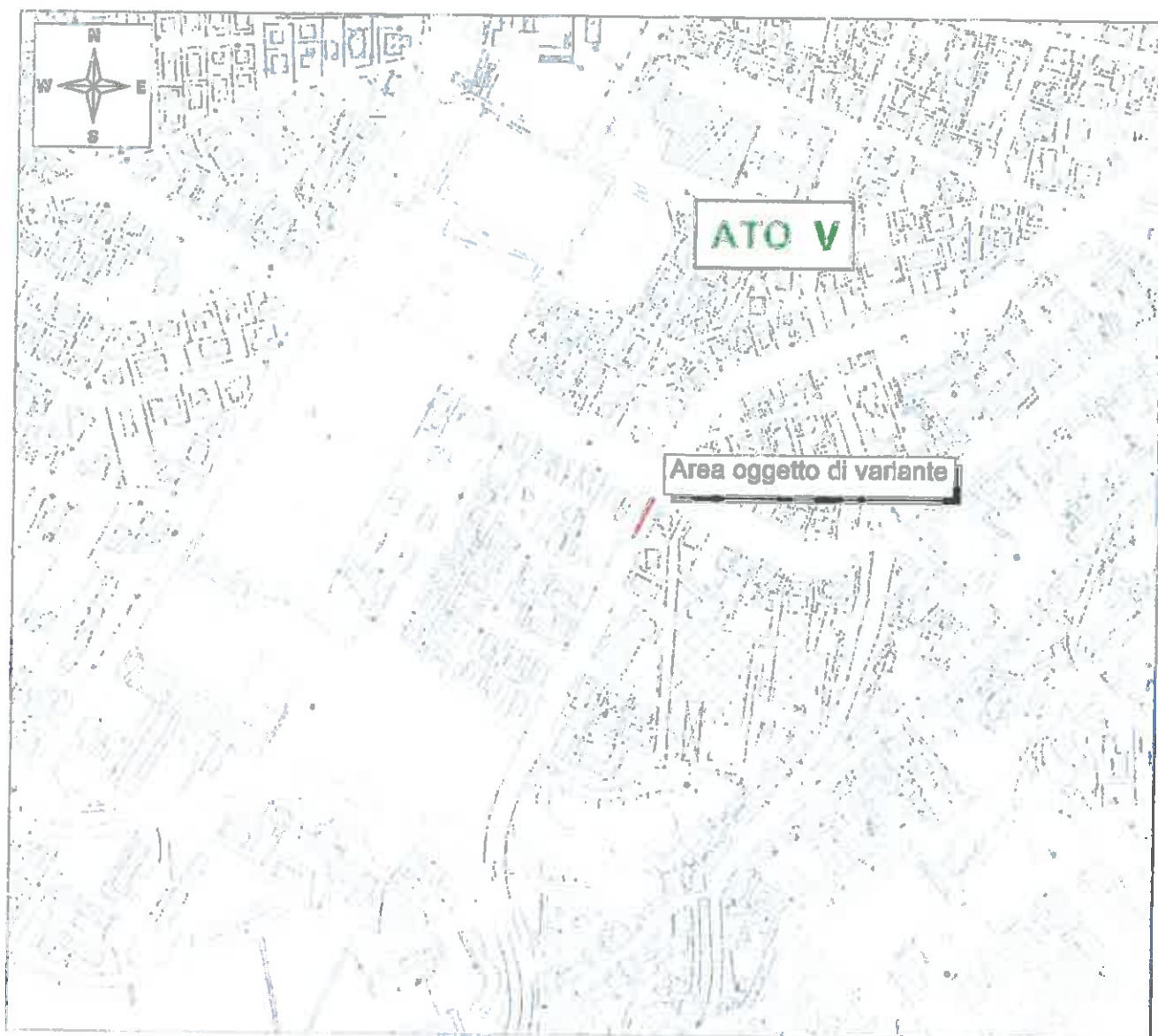


 Area oggetto di variante

TAV_03 Piano di Classificazione Acustica (scala 1:1.000)



Comune di Jesi - Variante parziale al prg: tratto di via Cupramontana in corrispondenza dell'immobile "Villa Federici"

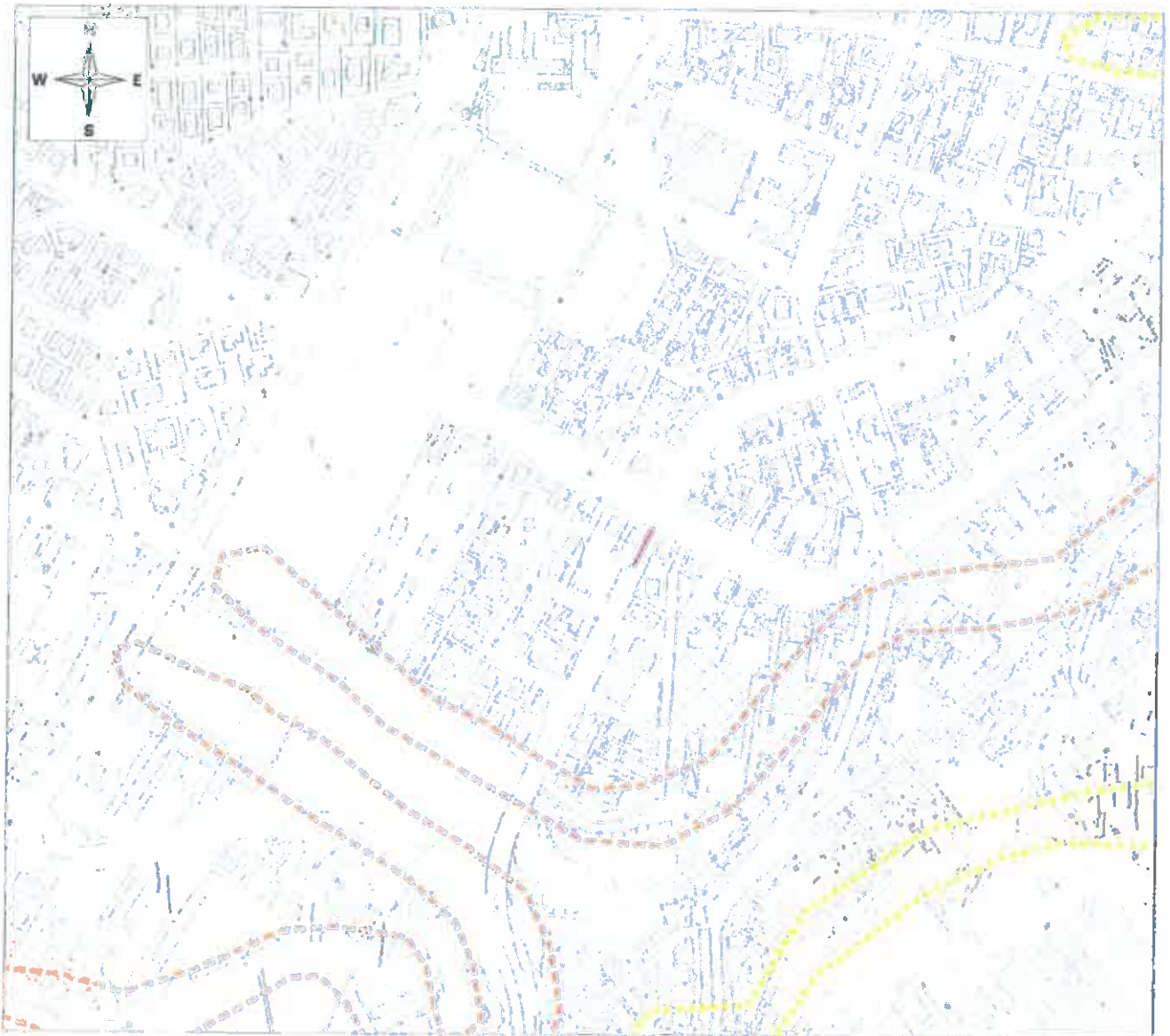


PTC - Piano Territoriale di Coordinamento
(approvato con Del. CP n. 117 del 28-07-2003)

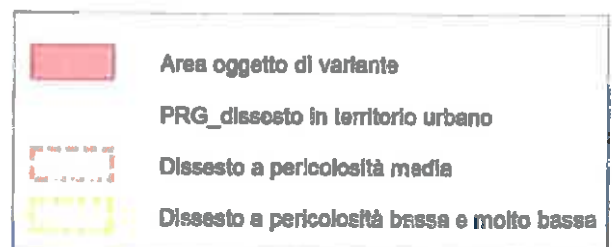
Gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) sono le unità spaziali in cui si articola il territorio provinciale, a ciascuna delle quali corrisponde una specifica "forma del territorio": questo assunto comporta che ciascun A.T.O. è identificabile, tra l'altro, anche con una specifica "forma dell'insediamento".

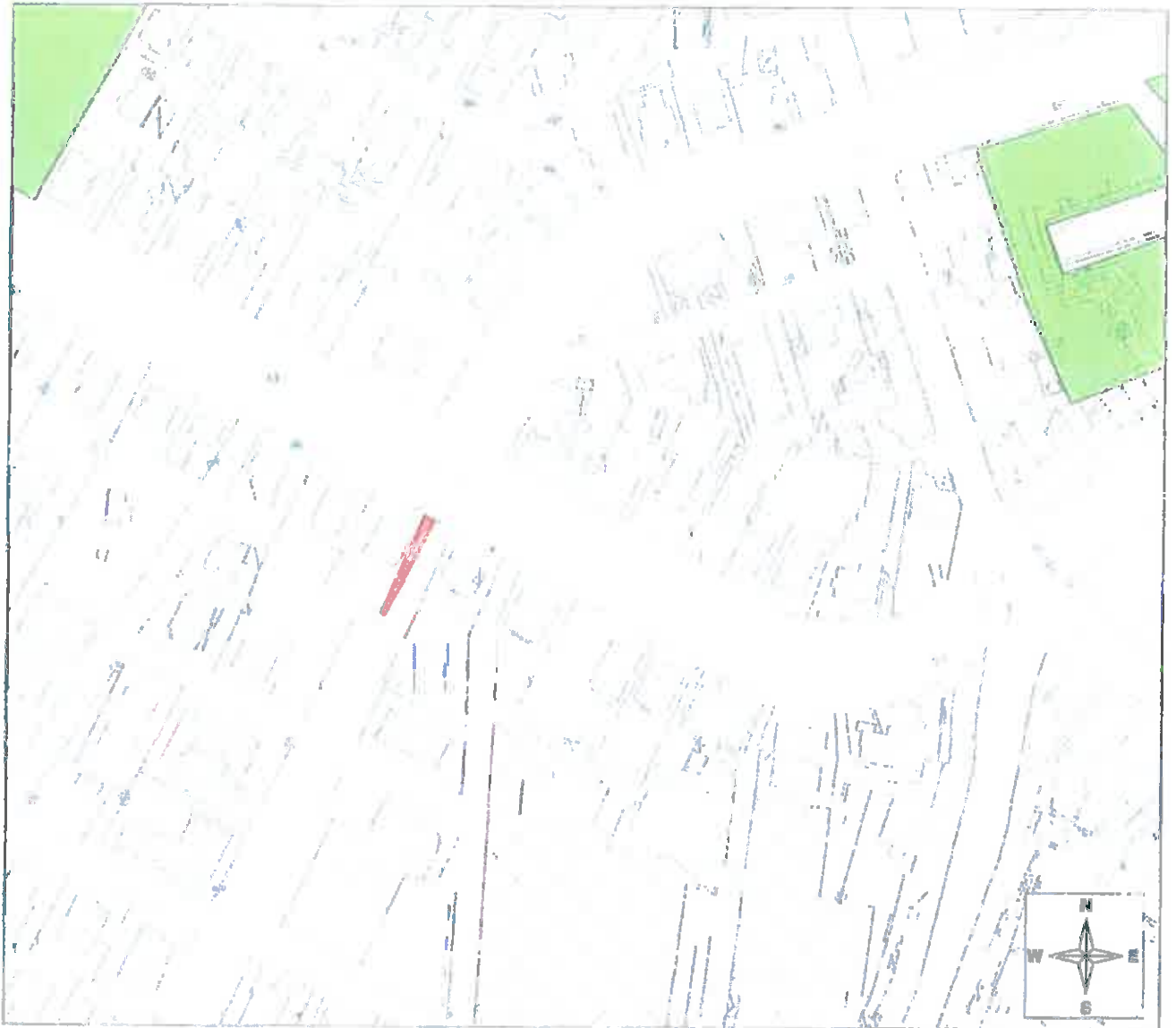
Gli Ambiti Territoriali Omogenei sono omogenei sotto il profilo della costanza dei rapporti tra alcuni dei fattori considerati significativi e, pertanto, tendono a configurarsi come l'unità spaziale di riferimento per la pianificazione del territorio provinciale". Questa definizione di "ambito territoriale omogeneo" adottata dal P.T.C. è abbastanza simile alla definizione generalmente adottata per l'"unità di paesaggio", anche se in quella sembra, di norma, avere maggior peso l'attenzione per le forme visibili della strutturazione dello spazio piuttosto che per i fattori che ne sono all'origine; sta di fatto che a ciascun A.T.O. corrisponda un diverso paesaggio.

Gli ambiti territoriali V delle pianure e dei terrazzi alluvionali comprendono i terreni alluvionali dell'olocene e del pleistocene nel territorio compreso fra la dorsale marchigiana ed il litorale.






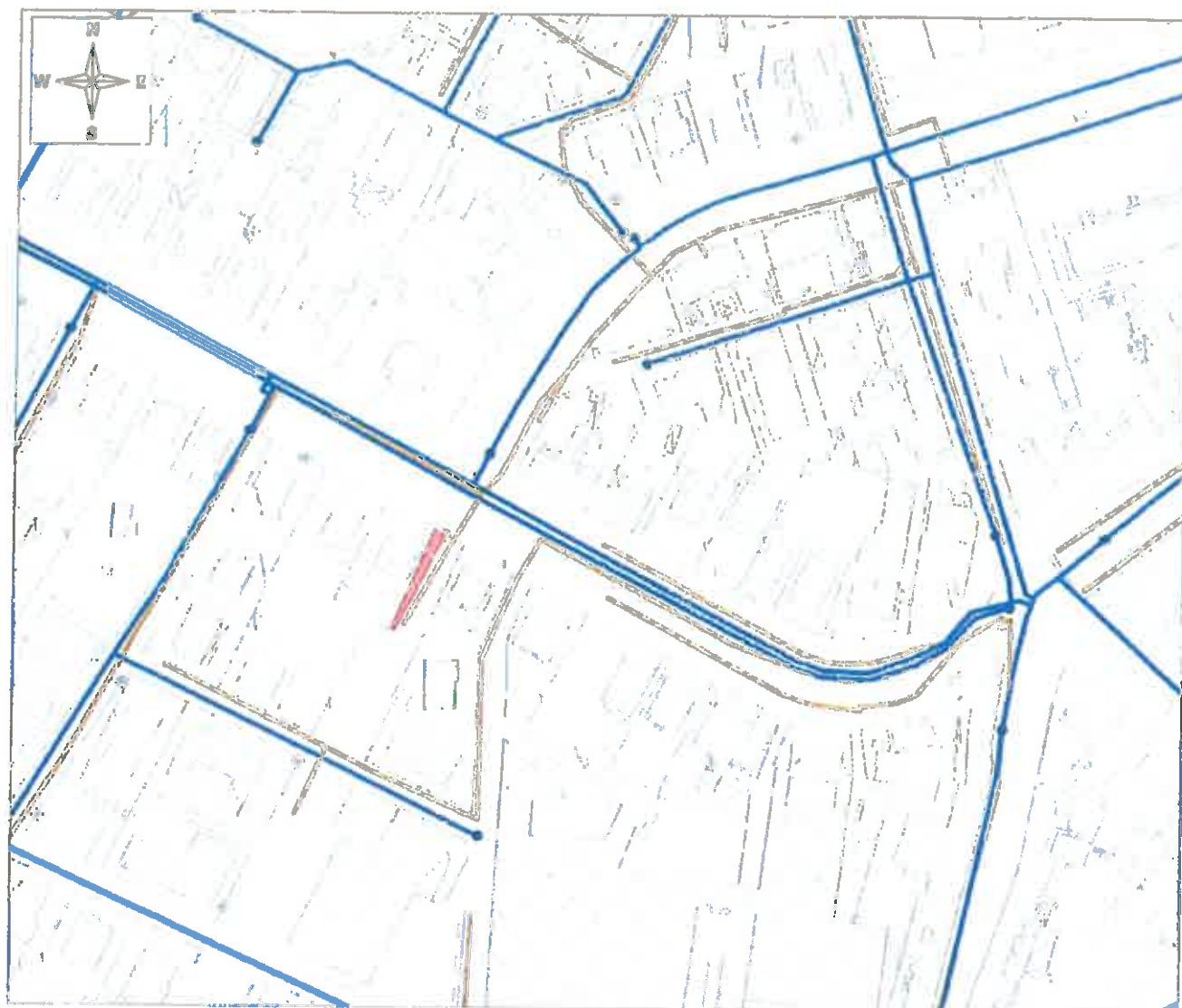
L'area oggetto di parziale al Prg non è interessata da vincoli di natura geologica









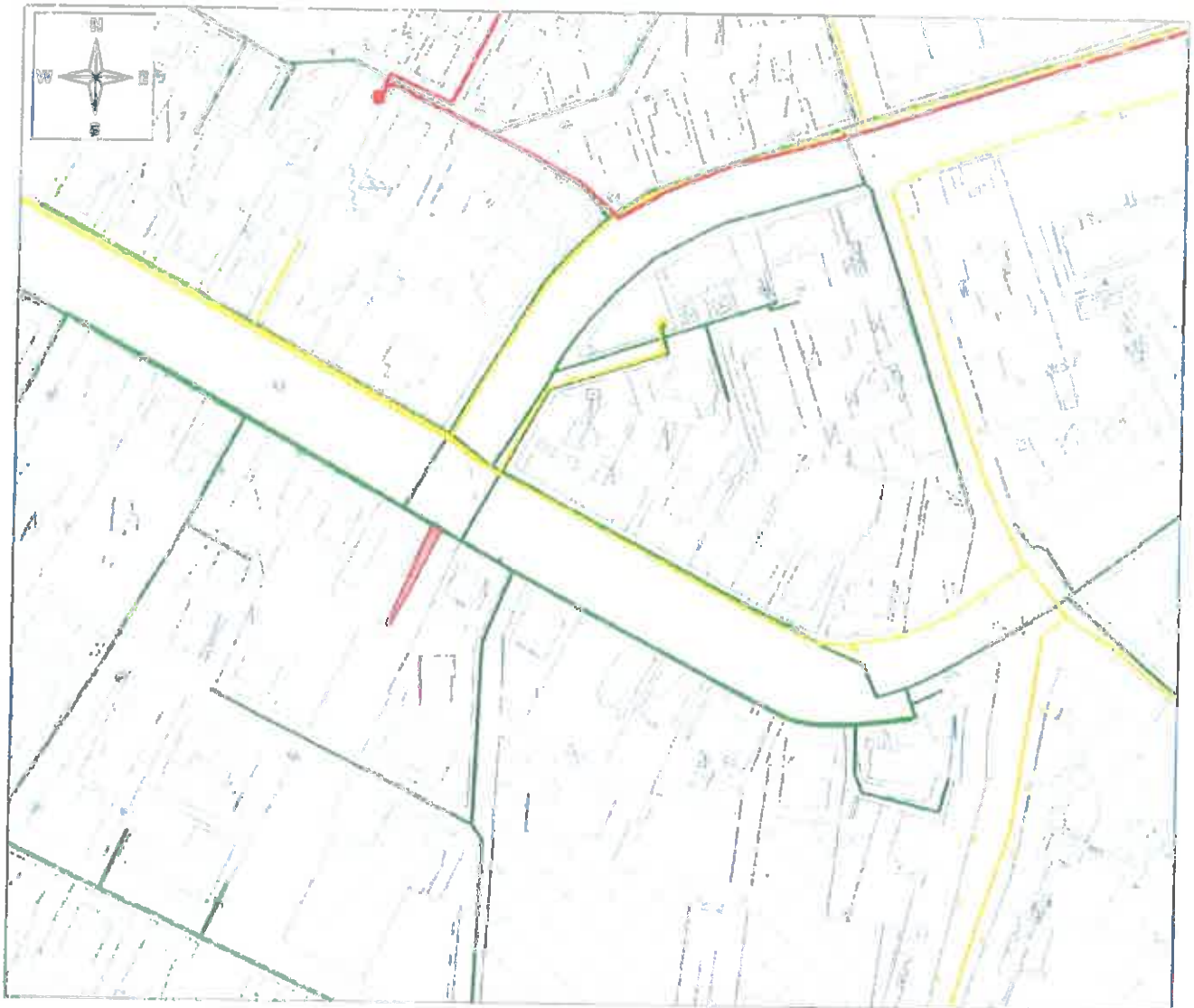
L'area oggetto di variante al Prg non è interessata da vincoli di tipo storico e/o paesaggistico

	Area oggetto di variante
	Vincoli storici - paesaggistici
	D.Lgs 42/2004 (ex Legge n. 1497/39)



-  Area oggetto di variante
-  Pozzetti acqua potabile
-  Rete idrica
-  Rete fognaria

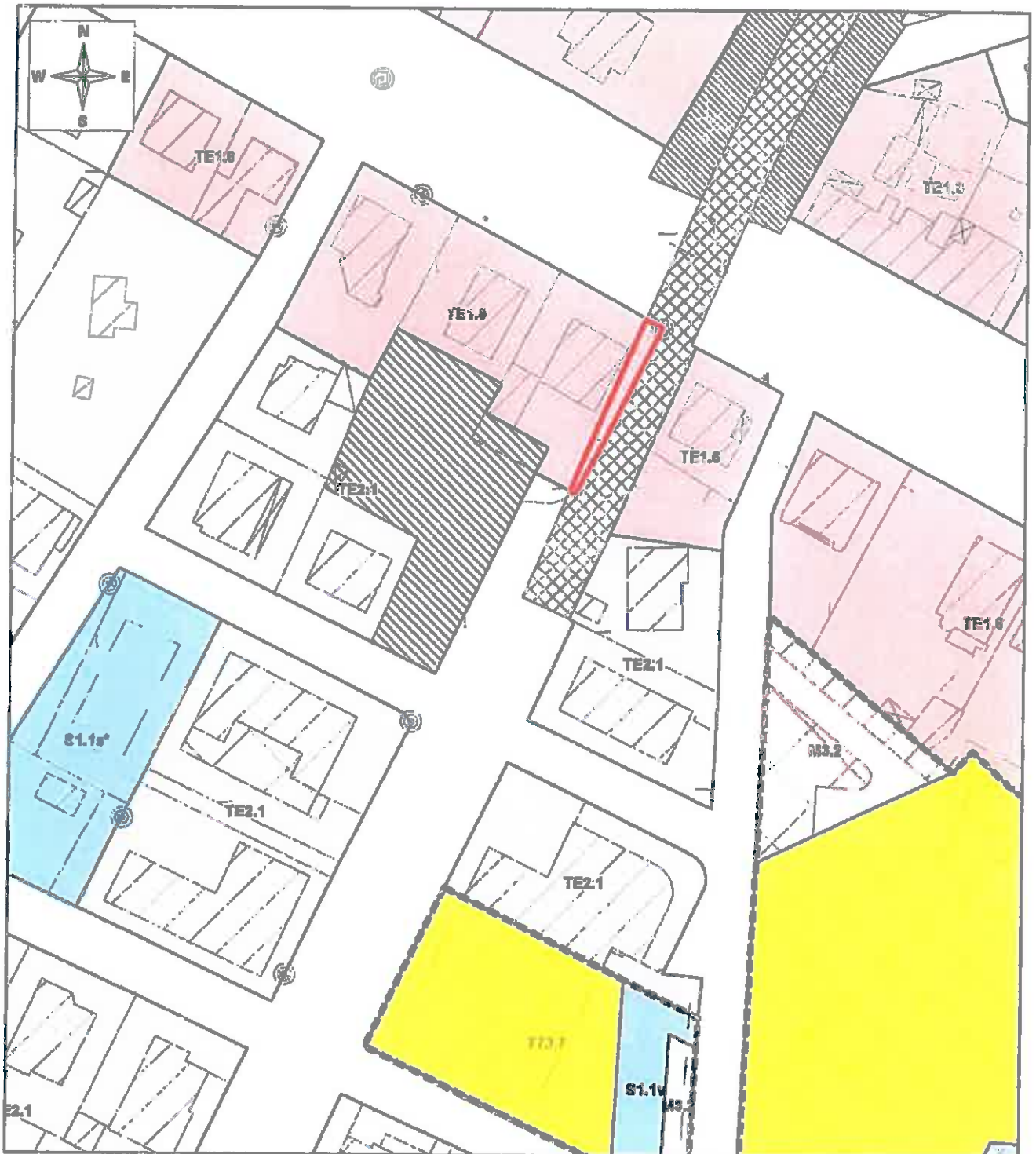
TAV_07b Reti tecnologiche (scala 1:2.000)



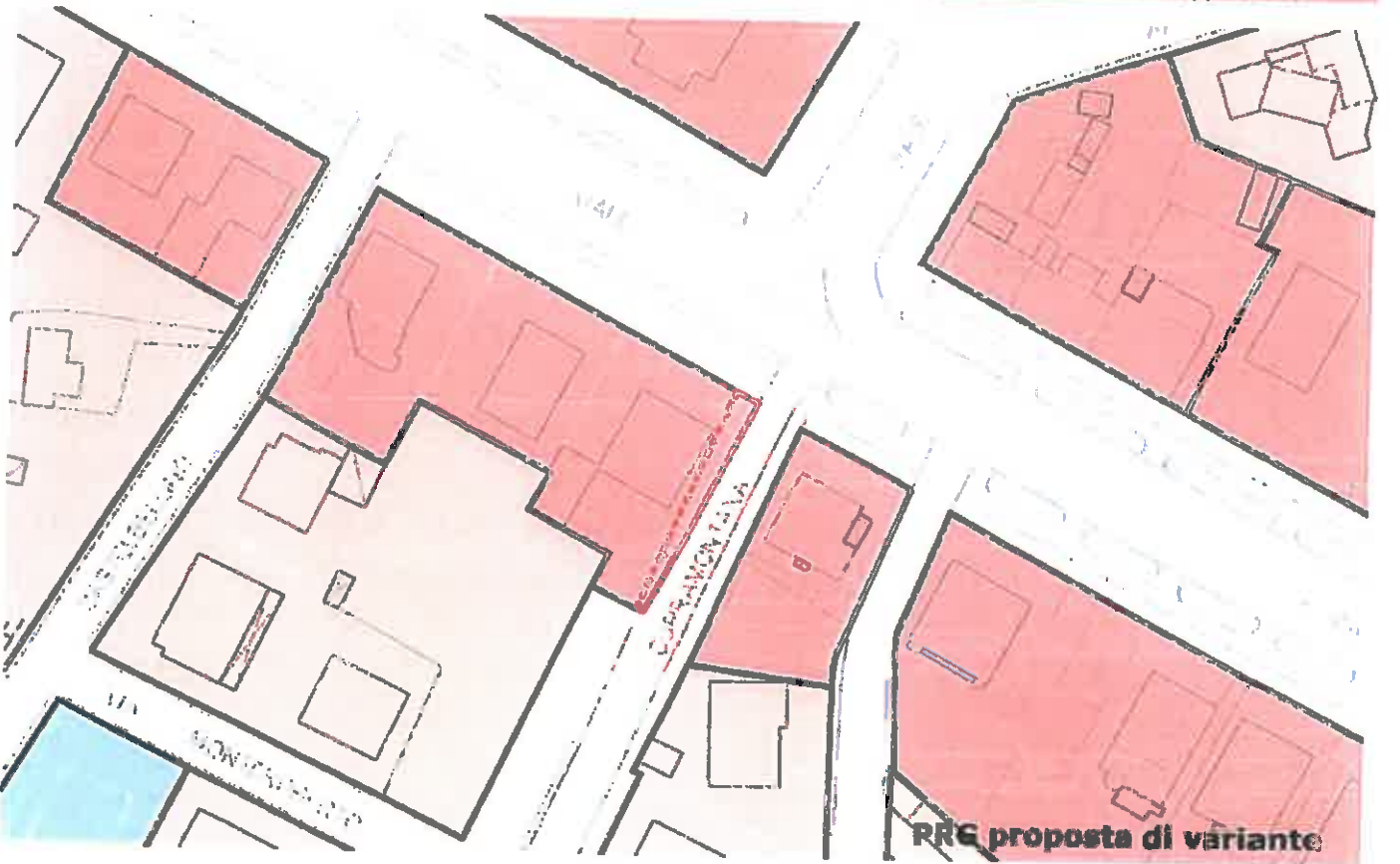
Comune di Jesi - Variante parziale al prg: tratto di via Cupramontana in corrispondenza dell'immobile "Villa Federici"



TAV_09 Stralcio Prg (proposta di variante) (scala 1:2.000)



Area oggetto di variante



Comune di Jesi - Variante parziale al prg: tratto di via Cupramontana in corrispondenza dell'immobile "Villa Federici"