

# COMUNE DI ANCONA

# P.R.G.

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.**  
**PER IL CAMBIO DI CATEGORIA DI INTERVENTO**  
**DELL'EDIFICIO SITO IN VIA MONTEGRAPPA n° 26**  
**ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/92**

---

**ALLEGATO A**  
**- RELAZIONE TECNICA -**

**febbraio 2017**

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**Gruppo di progettazione:**

**Progettista**

Arch. Claudio Centanni

**Collaboratori**

Geom. Andrea Giacchini

Dis. Mauro Serini

**ADOZIONE**

**APPROVAZIONE**

**Delibera Consiglio 104 del 07/11/2016**

Assessore all'Urbanistica  
Pierpaolo Sediari

Dirigente Pianificazione Generale  
Arch. Claudio Centanni



# INDICE DEI CONTENUTI

<b>1</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>	<b>4</b>
1.1	PREMESSA .....	4
1.2	CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	5
1.3	VERIFICA DI COERENZA ESTERNA .....	7
1.3.1	PIT (Piano di Inquadramento Territoriale) .....	7
1.3.2	PPAR (Piano Paesistico Ambientale Regionale) .....	7
1.3.3	PTC (Piano Territoriale di Coordinamento) .....	9
1.3.4	PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) .....	9
1.3.5	Piano di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell'Aria Ambiente .....	10
1.3.6	Piano di Classificazione acustica comunale .....	11

# 1 RELAZIONE GENERALE

## 1.1 PREMESSA

La variante in oggetto riguarda un immobile sito in via Montegrappa n° 26, costituito da un corpo di fabbrica principale, "Villa Migliarini", che ha subito, negli anni antecedenti al 1960, radicali trasformazioni, autorizzati con idonei atti abilitativi, consistenti nella sopraelevazione del corpo storico originario e nella superfetazione con struttura in cemento armato su tre piani, che di fatto hanno privato l'edificio dei caratteri originari di interesse storico (rif. Fig. 1).

L'immobile è sottoposto al vincolo di tutela paesaggistica ex L. 1497/39 - D.M. 22/08/1964 "Villa Migliarini" che è volto prevalentemente alla tutela dei caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito.

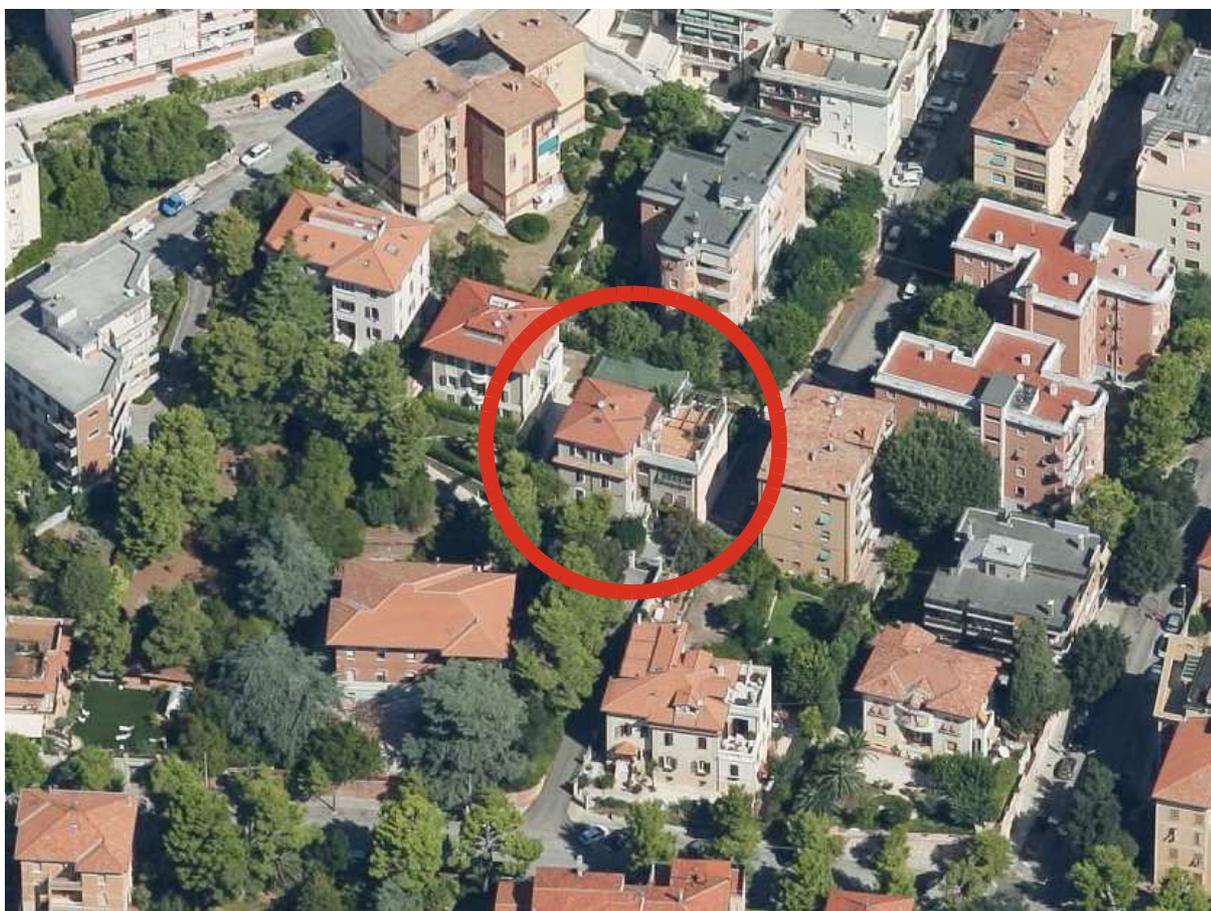


FIG. 1: VISTA AEREA DELL'EDIFICIO

## 1.2 CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'edificio, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio 9 particella 89, è normato dal PRG vigente come segue:

Destinazione	Artt. 32, 45 Z.T.7a "Moderna con impianto urbanistico regolare - Via Panoramica"	
Usi previsti	U1/1	Abitazioni
	U1/2	Abitazioni collettive
	U1/4	Misto residenziale - terziario
	U4/1	Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. - Esercizi di vicinato
	U4/2	Commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq. e i 2500 mq. - Medie strutture di vendita
	U4/4	Pubblici esercizi
	U4/5	Attrezzature per lo spettacolo
	U4/7	Uffici e studi professionali
	U4/8	Complessi direzionali e terziari
	U4/9	Sedi istituzionali - amministrative
	U4/11	Artigianato di servizio (limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose)
	U4/12	Attrezzature di interesse comune civili e religiose
	U4/13	Scuole dell'obbligo
	U4/14	Attrezzature per l'istruzione superiore
	U4/16	Attrezzature per il verde
	U4/16 bis	Attrezzature per il verde privato con valenza ecologica (Ve)
	U4/17	Attrezzature per lo sport
	U4/18	Attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani
	U4/19	Attrezzature sociosanitarie
	U4/20	Attrezzature culturali
U4/25	Parcheggi attrezzati	
U5/1	Attrezzature ricettive	
Categoria di intervento sull'edificio	art. 34 CPI1 "Restauro"	
Parametri urbanistici ed edilizi	In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero: Uf = 0,80 mq./mq. Altezza massima: H = 13,50 ml.	

TABELLA 1: PRG VIGENTE

La proposta di variante in esame consiste nella modifica della categoria di intervento sullo edificio, prevedendo, in luogo del CPI1 "Restauro", la categoria di intervento CPI5 "Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime" (rif. Figg. 2 e 3).

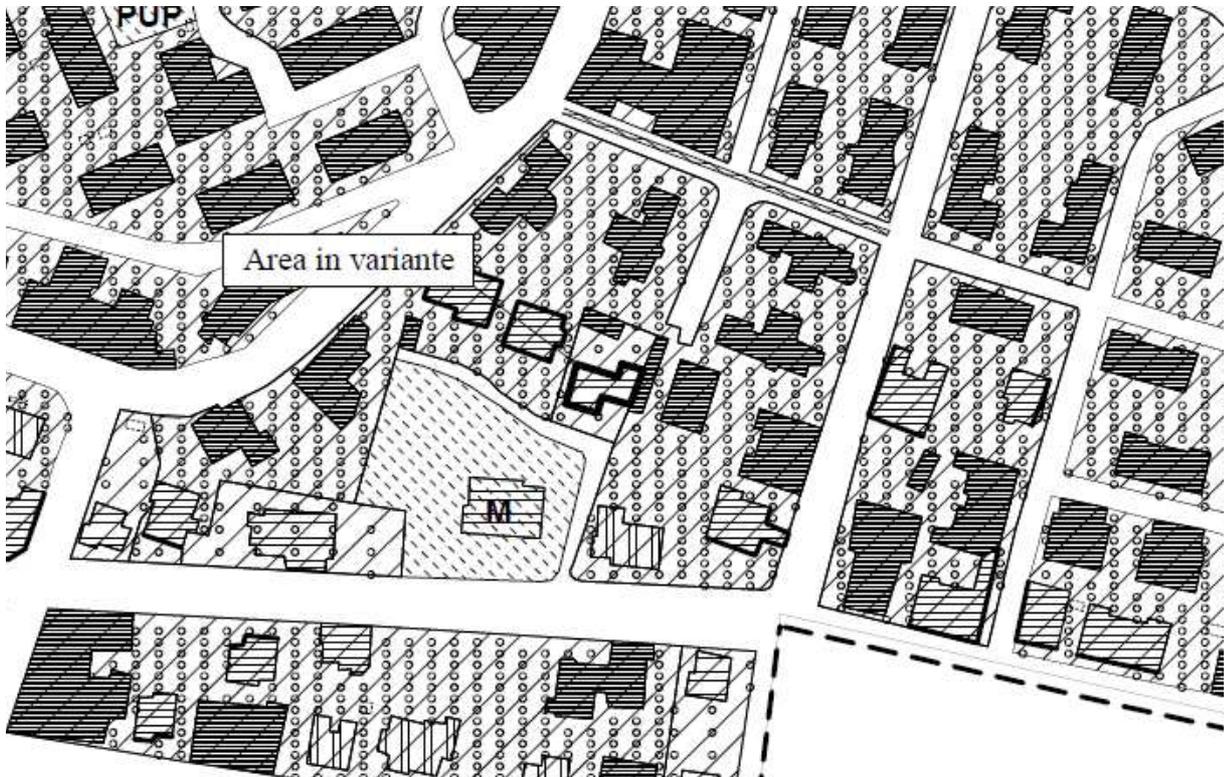


FIG. 2: PRG VIGENTE

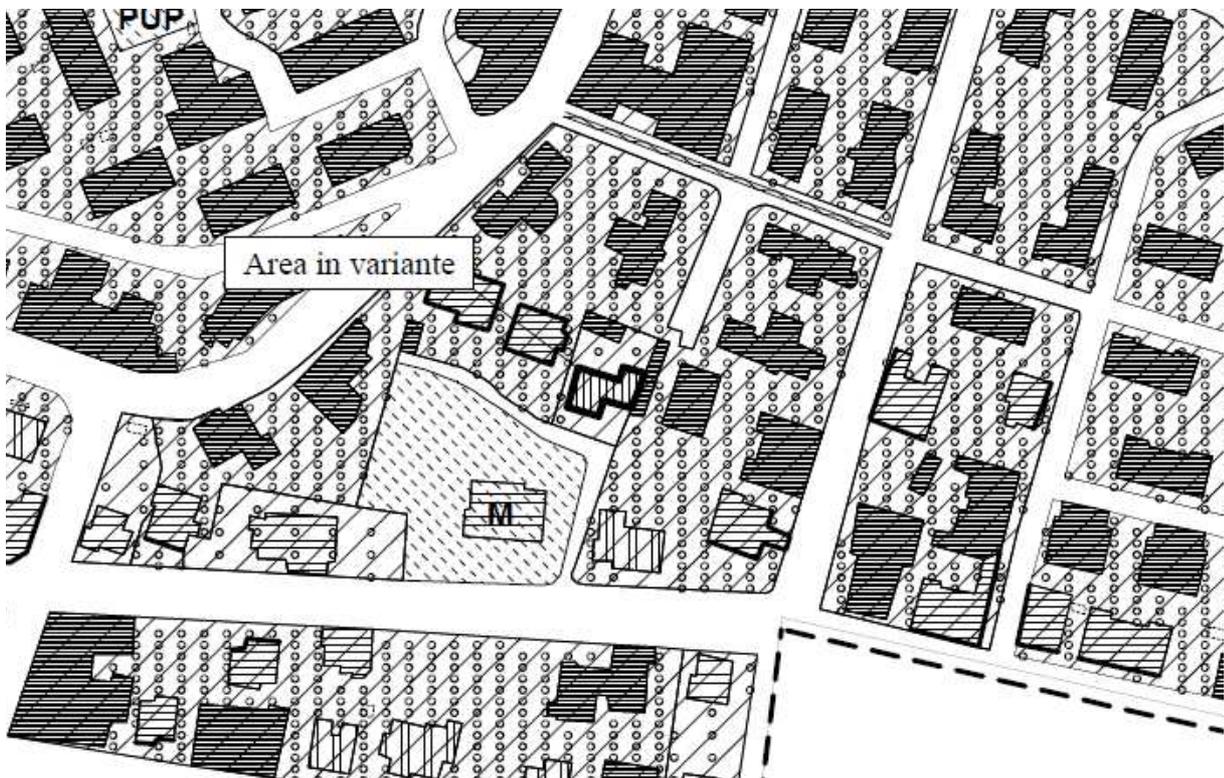


FIG. 3: PRG IN VARIANTE

### **1.3 VERIFICA DI COERENZA ESTERNA**

Nel presente paragrafo viene verificata la coerenza del Piano rispetto ai vari livelli di pianificazione e programmazione (rif. all. III delle Linee Guida allegate alla DGR 1813/2010), al fine di pervenire ad una *analisi di coerenza esterna* della modifica di PRG in esame.

Più esattamente, sono stati presi in considerazione i seguenti strumenti urbanistici:

- Piano di inquadramento territoriale regionale \_ PIT
- Piano paesistico ambientale regionale \_ PPAR
- Piano territoriale di coordinamento provinciale \_ PTC
- Piano d'assetto idrogeologico \_ PAI
- Piano di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell'Aria Ambiente (Regione Marche)
- Piano di Classificazione acustica comunale.

#### **1.3.1 PIT (Piano di Inquadramento Territoriale)**

Il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Marche, previsto dall'art. 2 della L.R. n° 34 del 1992, è concepito come un piano strategico a medio termine, un disegno generale di sintesi delle trasformazioni territoriali in funzione dello sviluppo economico-sociale della comunità regionale.

Il Piano stabilisce le linee fondamentali di assetto del territorio al fine di garantire la compatibilità dei programmi di sviluppo economico con i contenuti del Piano Paesistico e Ambientale Regionale relativi alla tutela e valorizzazione delle risorse culturali, paesistiche, ambientali e naturalistiche.

Tra gli obiettivi di fondo più significativi del PIT, che hanno incidenza sull'immobile in oggetto, si menzionano i seguenti:

- migliorare la qualità ambientale esistente e futura;
- accrescere l'efficienza funzionale del territorio.

La Variante appare in sintonia con le indicazioni espresse dal PIT.

#### **1.3.2 PPAR (Piano Paesistico Ambientale Regionale)**

Il PPAR è uno strumento che si prefigge l'obiettivo di tutelare il paesaggio aggiornando la vecchia nozione di mero complesso di bellezze naturali e testimonianza visibile dei processi storici, in un concetto di paesaggio-ambiente che renda complementari e interdipendenti le sue molteplici definizioni.

Questo strumento descrive il territorio come insieme di sottosistemi tematici e territoriali, a cui si associano degli ambiti di tutela riferiti agli elementi-base del paesaggio (le categorie costitutive del paesaggio) quali le emergenze geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche, le aree floristiche, le foreste demaniali e i boschi, il paesaggio agrario storico ed i centri storici, ciò al fine di salvaguardare, valorizzare e qualificare anche le visuali panoramiche percepite dagli elementi di osservazione puntuale ed evitare che avvengano rilevanti trasformazioni e grandi interventi di carattere infrastrutturale.

In ordine all'ammissibilità della variante in esame rispetto al PPAR, premesso che il PRG del Comune di Ancona è già adeguato al PPAR, si evidenzia che l'area in oggetto ricade nelle aree urbanizzate esenti ai sensi dell'art. 60 del P.P.A.R. (rif. Fig. 4).



AREE URBANIZZATE ESENTI AI SENSI DELL'ART.60 PUNTO 1/A COSTITUITE DALLE ZONE A, B, E D DI COMPLETAMENTO COSI' DEFINITE IN BASE ALLA DELIBERAZIONE N° 1049/PC DEL 6/6/1977 CON ESCLUSIONE DELLE AREE COSTIERE DEMANIALI:

- ZONE OMOGENEE A: QUELLE COMPRESSE NEL CENTRO STORICO DI CUI AGLI ART. 24 E 28/1 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE.
- ZONE OMOGENEE B: QUELLE COMPRESSE NEL CENTRO EDIFICATO PERIMETRATO AI SENSI DELLA LEGGE 22/10/1971 n° 865, (ESCLUSE QUELLE COMPRESSE NELLA ZONA A), NONCHE' TUTTE LE AREE ESTERNE A TALE PERIMETRO REGOLAMENTATE DAGLI ART. 25/1-2-3; 26/1-2; 28/2.
- ZONE OMOGENEE D DI COMPLETAMENTO: QUELLE REGOLAMENTATE DALL'ART. 21 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE (RISPONDENTI AI REQUISITI DI CUI ALLO ART. 2 LETTERA b DEL D.M. 2/4/1968 n° 1444).

FIG. 4: TRASFERIMENTO CARTOGRAFICO DELLE PREVISIONI DEL PPAR SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI ANCONA  
TAV. N° 2 – CATEGORIE ED AMBITI DI TUTELA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

### 1.3.3 PTC (Piano Territoriale di Coordinamento)

Il Piano Territoriale di Coordinamento, approvato dalla Provincia con Atto di Consiglio n° 117 del 28/07/2003, nell'ambito delle funzioni previste dalla Legge 142/1990, dalla Legge regionale 34/1992 e dal D.lgs. n° 112/1998, stabilisce il quadro di riferimento generale per tutti gli interventi sull'assetto del territorio provinciale, costituendo lo strumento d'indirizzo e di riferimento per i piani urbanistici di livello comunale; in particolare il PTC indica le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti, articolandole secondo porzioni di territorio definite da una uniformità di paesaggio dette "ambiti territoriali omogenei" (A.T.O.).

In linea generale, il PTC stabilisce come condizione essenziale il generale contenimento dell'ulteriore crescita dell'occupazione di suolo per fini edificatori, un principio secondo cui gli Atti di pianificazione dovranno essere volti prioritariamente alla riqualificazione dell'esistente e si dovranno collocare all'interno di una pratica di "innovazione conservativa", mediante la quale si cercherà di

delineare i modi per valorizzare e reinterpretare, in un rapporto positivo con la domanda di innovazione implicita nell'evoluzione socioeconomica, le peculiarità storiche e le qualità fisiche dei paesaggi, degli insediamenti, del territorio e dell'ambiente.

Con riferimento specifico alla variante in esame, l'immobile ricade nell'Ambito Territoriale "U - Area urbana di Ancona" per il quale il Piano promuove, in luogo di nuovo consumo di suolo, la riqualificazione dei tessuti urbani consolidati ed il loro ridisegno con modesti incrementi volumetrici.

Per quanto detto, la variante appare in sintonia con le indicazioni del Piano (rif. Fig 5).

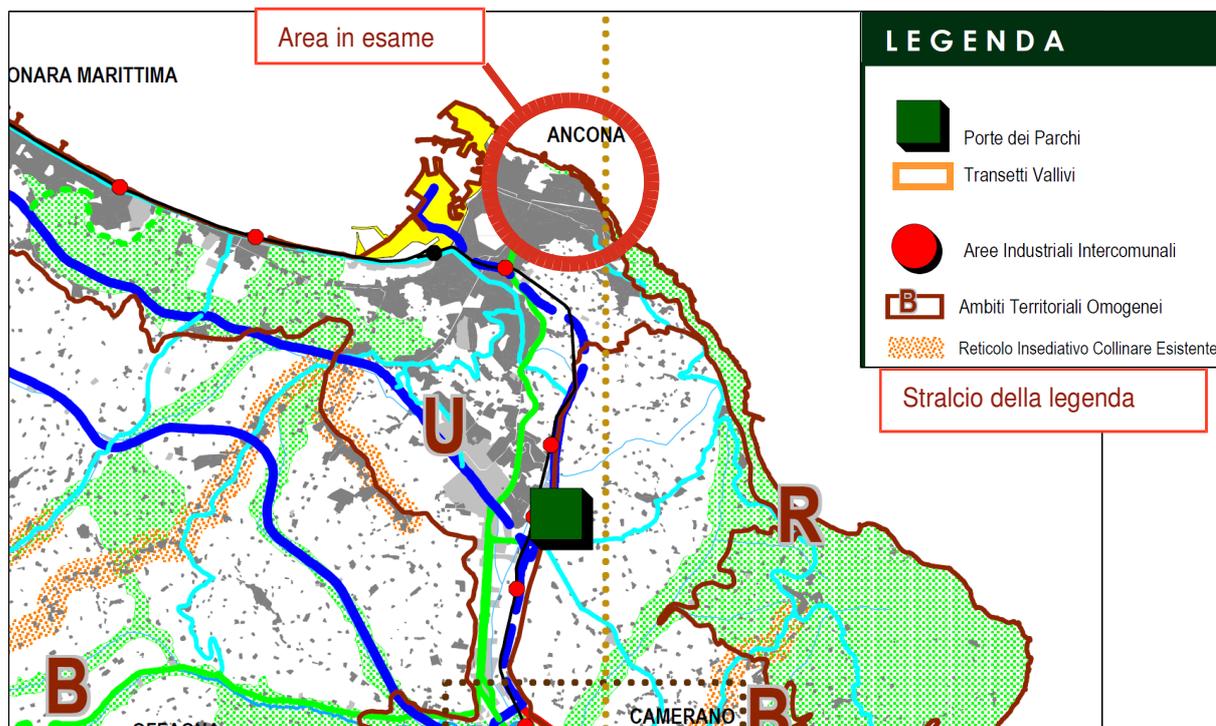


FIG. 5: STRALCIO TAVOLA IV/1 SCHEMA DEL PTC

### 1.3.4 PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)

Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), redatto dall'Autorità di Bacino della Regione Marche, è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato; in particolare il PAI descrive e regola le azioni di mitigazione rispetto alle seguenti criticità del territorio:

- a) l'assetto idraulico, riguardante le aree a rischio idraulico;
- b) l'assetto dei versanti, riguardante le aree a rischio di frane e valanghe.

Con riferimento all'area in esame, dalla lettura della cartografia (rif. Fig. 6), si evince che l'immobile in esame non è interessato dai fenomeni individuati dal PAI.



FIG. 6: STRALCIO TAV. RI23 DEL P.A.I.

### 1.3.5 Piano di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell'Aria Ambiente

Il Piano, approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Marche ai sensi del D.lgs 351/1999, ha come principale finalità il risanamento ed il mantenimento della qualità dell'aria, per questo prevede l' "Adeguamento di Piani e Programmi territoriali e settoriali", prescrivendo in particolare che:

*"I piani e programmi territoriali e settoriali di qualunque natura dovranno contenere, in occasione della prima approvazione o della approvazione di varianti o della approvazione di adeguamenti, norme finalizzate al miglioramento della qualità dell'aria e/o alla mitigazione di eventuali impatti sulla qualità dell'aria."*

L'opportunità promossa dalla variante, di agevolare gli interventi di ristrutturazione/ricostruzione, permetterà di incrementare l'efficienza energetica dell'edificio, con particolare riferimento da un lato ad una migliore resa degli impianti di climatizzazione e dall'altro, ad una migliore coibentazione degli ambienti. Da tutto ciò conseguirà una riduzione delle emissioni di NOx e CO2.

### 1.3.6 Piano di Classificazione acustica comunale

Il Piano di Classificazione Acustica è stato redatto dal Comune ai sensi della Legge n° 447/1995, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", con la quale si pone alla base della riduzione del danno ambientale conseguente all'inquinamento urbano da rumore, la redazione e l'attuazione di piani di risanamento acustico, peraltro già previsti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991, "Limiti massimi di esposizione al rumore degli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", ed è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 54 del 24/05/2005.

La definizione degli obiettivi di prevenzione, l'individuazione delle aree da bonificare e la scelta delle azioni di risanamento hanno richiesto una accurata caratterizzazione (mappatura) della situazione acustica esistente e la conseguente suddivisione previsionale del territorio comunale in zone acusticamente omogenee, così come previsto dai già citati DPCM 91 e dalla Legge quadro 447/95. Tale mappatura si rifà in particolare alla perimetrazione di una o più sezioni di censimento, acusticamente omogenee dal punto di vista delle destinazioni d'uso e delle attività e sorgenti acustiche in esse presenti. Alle aree del territorio comunale ricomprese in ciascuna zona acusticamente omogenea è stata assegnata una determinata classe acustica, secondo la localizzazione ed i Valori Limite assoluti di immissione diurna e notturna, limiti che le emissioni acustiche in essere non potranno superare.

Per l'immobile oggetto di variante, il Piano identifica la zona con CLASSE II – “Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale” (rif. Fig. 7).

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

Pertanto la variante è coerente con la classe acustica assegnata dal Piano.

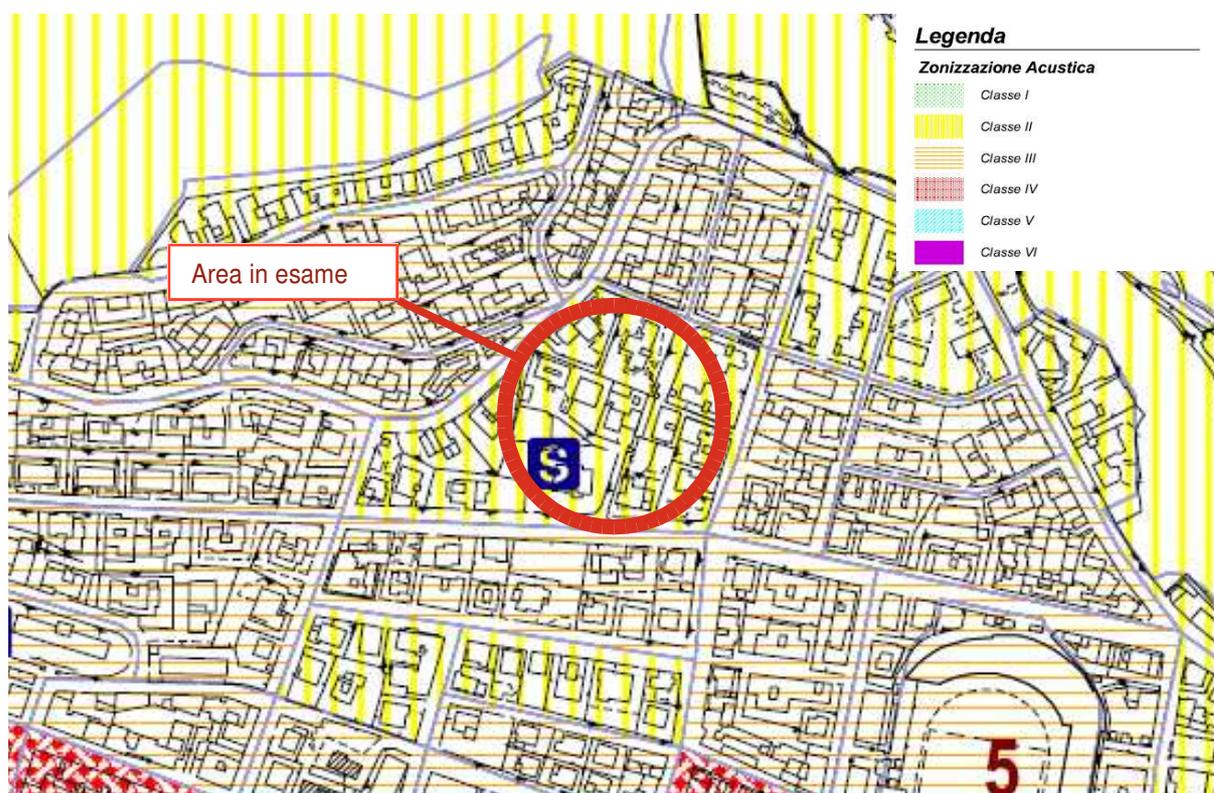


FIG. 7: STRALCIO TAV. 1 ZONIZZAZIONE ACUSTICA