

# COMUNE DI ANCONA

# P.R.G.

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

PER IL CAMBIO DI CATEGORIA DI INTERVENTO  
DELL'EDIFICIO SITO IN VIA BARTOLINI n°4

---

ELABORATO A

- RELAZIONE TECNICA -

marzo 2015

---

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**Gruppo di progettazione:**

**Progettista**

Ing. Sauro Moglie

**Collaboratori**

Ing. Carlo Amedeo Paladini

Geom. Andrea Giacchini

Geom. Maurizio Azzoguidi

Dis. Mauro Serini

Adozione	Approvazione
Assessore all' Urbanistica Pierpaolo Sediari	Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica Arch. Claudio Centanni

# INDICE DEI CONTENUTI

<b>1</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b>	<b>2</b>
1.1	PREMESSA.....	2
1.2	CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	4
1.3	VERIFICA DI COERENZA ESTERNA.....	6
1.3.1	PIT (Piano di Inquadramento Territoriale).....	6
1.3.2	PPAR (Piano Paesistico Ambientale Regionale).....	6
1.3.3	PTC (Piano Territoriale di Coordinamento).....	8
1.3.4	PAI (Piano di Assetto Idrogeologico).....	8
1.3.5	Piano di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell'Aria Ambiente.....	9
1.3.6	Piano di Classificazione acustica comunale.....	10
<b>2</b>	<b>RELAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<b>11</b>
2.1	INTRODUZIONE.....	11
2.2	ANALISI DEI FATTORI AMBIENTALI NATURALI (SUOLO, SOTTOSUOLO, RISORSE IDRICHE, VEGETAZIONE).....	11
2.3	ANALISI DEI FATTORI AMBIENTALI CLIMATICI.....	11
2.4	ANALISI DELLE RISORSE AMBIENTALI IDRICHE ED ENERGETICHE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI.....	12
2.4.1	Risorse idriche.....	12
2.4.2	Risorse energetiche e fonti rinnovabili.....	12
2.5	ANALISI DEI FATTORI DI RISCHIO AMBIENTALI ARTIFICIALI.....	12
2.5.1	Inquinamento atmosferico.....	12
2.5.2	Inquinamento acustico.....	12
2.5.3	Inquinamento elettromagnetico.....	12
2.5.4	Inquinamento da amianto.....	12
2.5.5	Inquinamento idrico.....	13
2.6	ANALISI DELLE RISORSE E DELLE PRODUZIONI LOCALI.....	13

# 1 RELAZIONE GENERALE

## 1.1 PREMESSA

La variante in oggetto riguarda un immobile sito in via Bartolini n° 4 che il vigente P.R.G. destina ad art. 51 ZT13 “Panoramica di Pietralacroce”, con categoria d'intervento attribuita all'edificio CPI3 “Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata”.

La proposta di variante è stata redatta al fine di correggere la categoria d'intervento attribuita all'edificio dal vigente P.R.G. in quanto l'immobile, la cui ricostruzione è stata autorizzata con Licenza di Costruzione n° 5/1973, non presenta caratteristiche architettoniche tali da giustificare particolari norme urbanistiche di tutela degli aspetti estetici e strutturali e sull'immobile non insistono vincoli di carattere culturale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004. (rif. Fig. 1, 2, 3).



FIG. 1: VISTA AEREA DELL'EDIFICIO



FIG. 2: PROSPETTO A MONTE DELL'EDIFICIO



FIG. 3: PROSPETTO A VALLE DELL'EDIFICIO

## 1.2 CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'edificio, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona, foglio 61 particella 160, è normato dal PRG vigente come segue:

Destinazione	Artt. 32, 51 Z.T.13 "Panoramica di Pietralacroce"	
Usi previsti	U1/1	Abitazioni
	U4/1	Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.
	U4/4	Pubblici esercizi
	U4/7	Uffici e studi professionali
	U4/11*	Artigianato di servizio (limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose)
	U4/12	Attrezzature di interesse comune civili e religiose
	U4/19	Attrezzature sociosanitarie
	U4/20	Attrezzature culturali
	U5/1	Attrezzature ricettive
Categoria di intervento sull'edificio	art. 34 n.t.a. <i>CPI3 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata</i>	
Categoria di intervento nelle aree scoperte	art. 35 n.t.a. <i>CPA2 Area a verde di interesse naturalistico da mantenere o costituire</i>	
Parametri urbanistici ed edilizi	In caso di demolizione e nuova costruzione: Uf = Ufe H = 10,50 ml. In caso di nuova costruzione su lotto libero: Uf = 0,70 mq/mq H = 10,50 m.	
Zona territoriale omogenea (DM 1444/68):	B – zona di completamento	

TABELLA 1: PRG VIGENTE

La proposta di variante in esame consiste nella modifica della categoria di intervento sull'edificio prevedendo, in luogo del CPI3 - ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata, le categorie di intervento CPI8 - ristrutturazione edilizia senza vincoli e CPI9 - demolizione e nuova costruzione (rif. Figg.4,5) e nell'introduzione di alcune prescrizioni specifiche di carattere geologico.

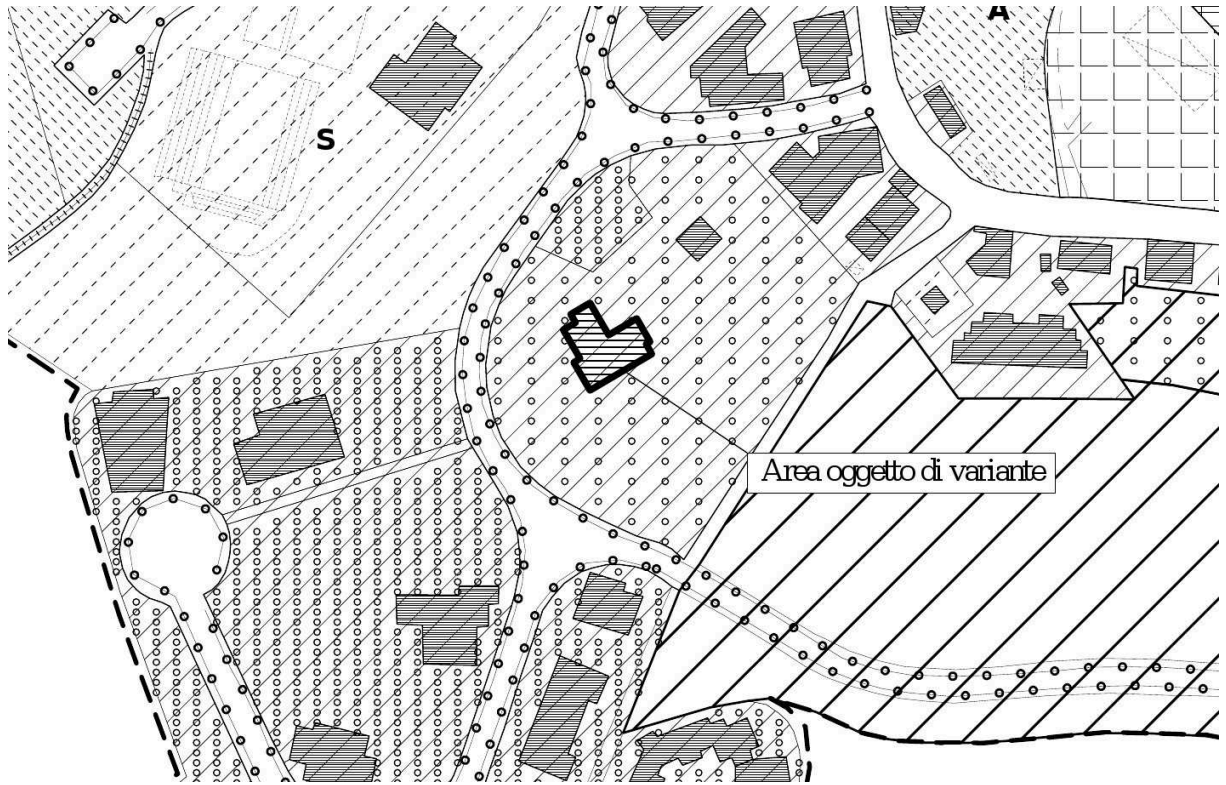


FIG. 4: PRG VIGENTE

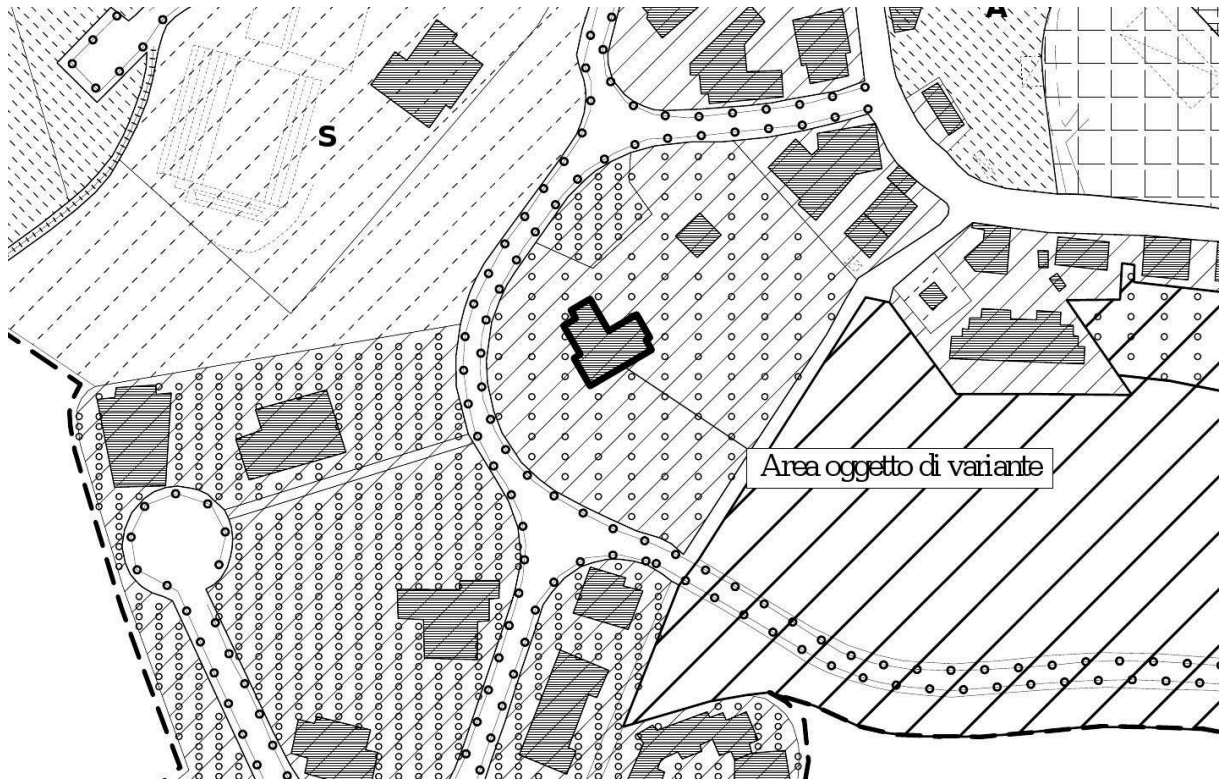


FIG. 5: PRG IN VARIANTE

### **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.



FIG. 6: TRASFERIMENTO CARTOGRAFICO DELLE PREVISIONI DEL PPAR SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI ANCONA  
TAV. N° 2 – CATEGORIE ED AMBITI DI TUTELA DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

<b>CRINALI (art. 30)</b>			
	CRINALI	AMBITO DI TUTELA PER LA FASCIA SUBAPPENNINICA DISLIVELLO:	
		PROVVISORIO	PERMANENTE
	DI 1 CLASSE (SOTTENDONO BACINI IDROGRAFICI CON NUMERO D'ORDINE SUPERIORE AL V).	mt. 20	mt. 7
	DI 2 CLASSE (SOTTENDONO BACINI IDROGRAFICI CON NUMERO D'ORDINE IV E V).	mt. 15	mt. 5
	DI 3 CLASSE (SOTTENDONO BACINI IDROGRAFICI CON NUMERO D'ORDINE II E III).	mt. 5	mt. 2

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 in zona dei crinali di terza classe (art. 30 del P.P.A.R.) come evidenziato nella Fig. 6 ed è già tutelata con l'inserimento della categoria di intervento sull'area scoperta CPA2 (aree a verde di interesse naturalistico da mantenere o costituire) di cui all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G..



### 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.

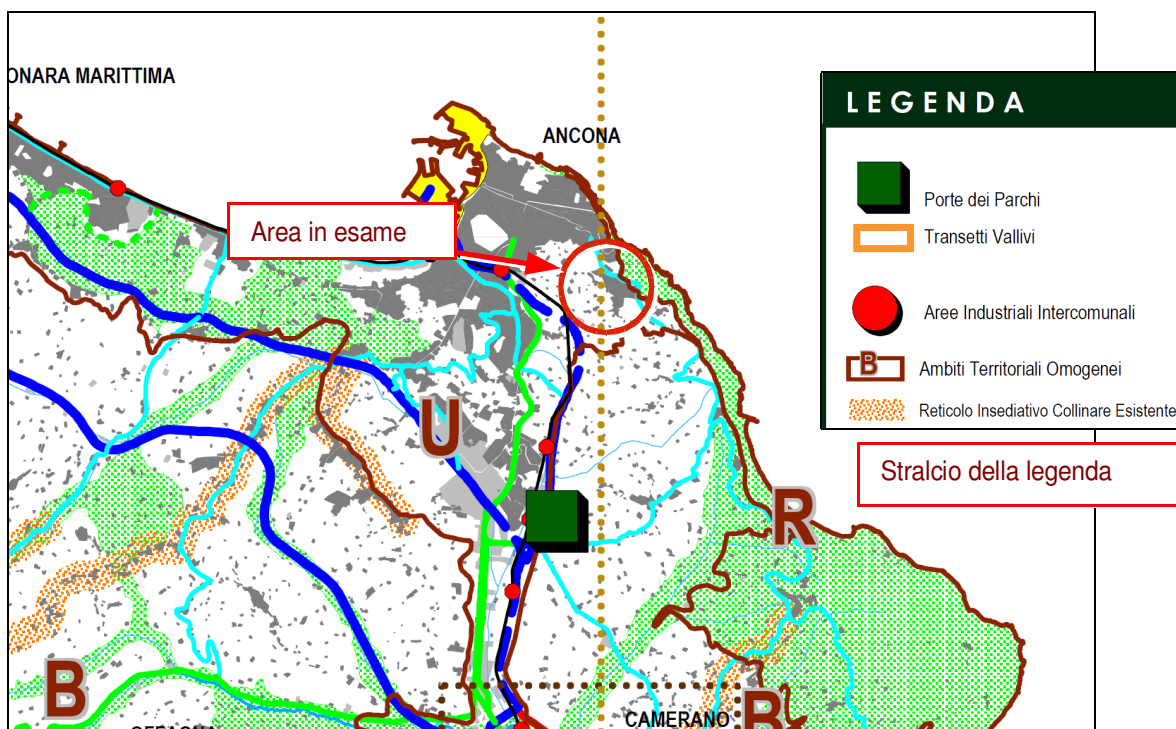


FIG. 7: STRALCIO TAVOLA IV/1 SCHEMA DEL PTC

### 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 (Fig. 8), si evince che l'immobile in esame non è interessato dai fenomeni individuati dal PAI.

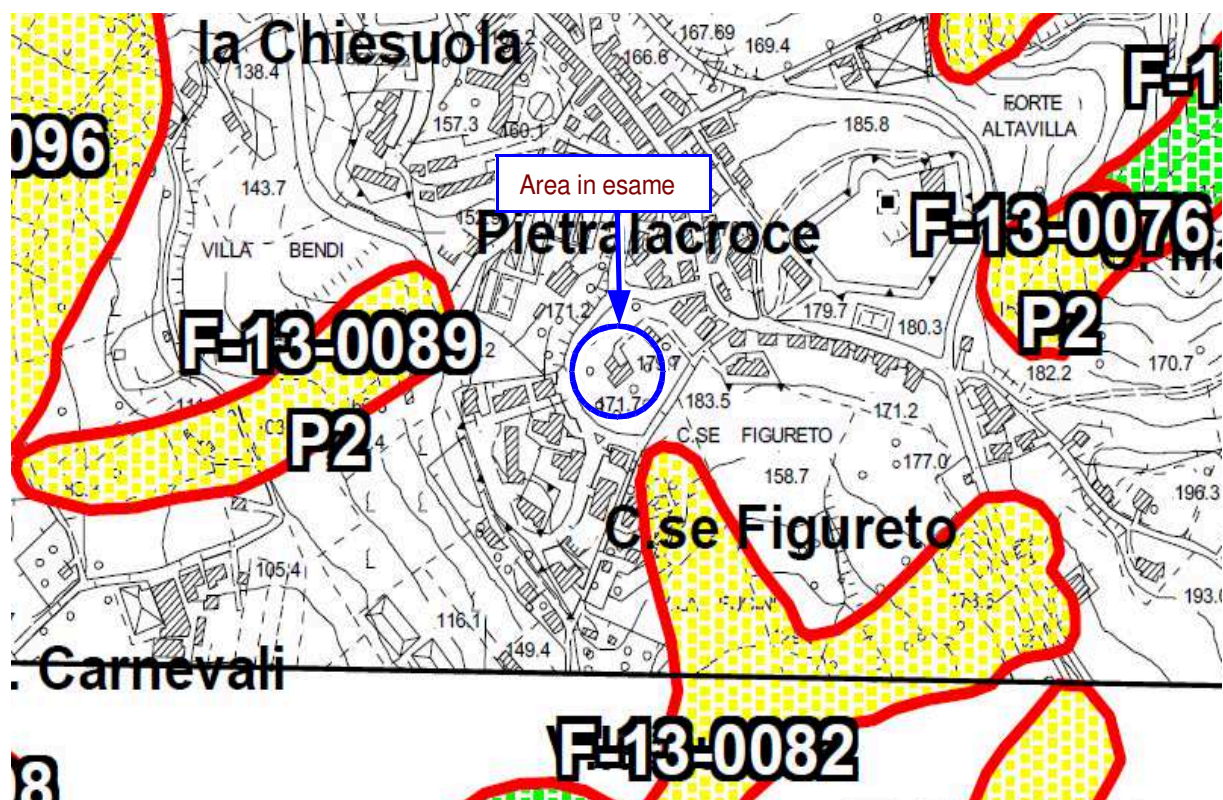


FIG. 8: STRALCIO TAV. RI23 DEL PAI

### 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”.

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.

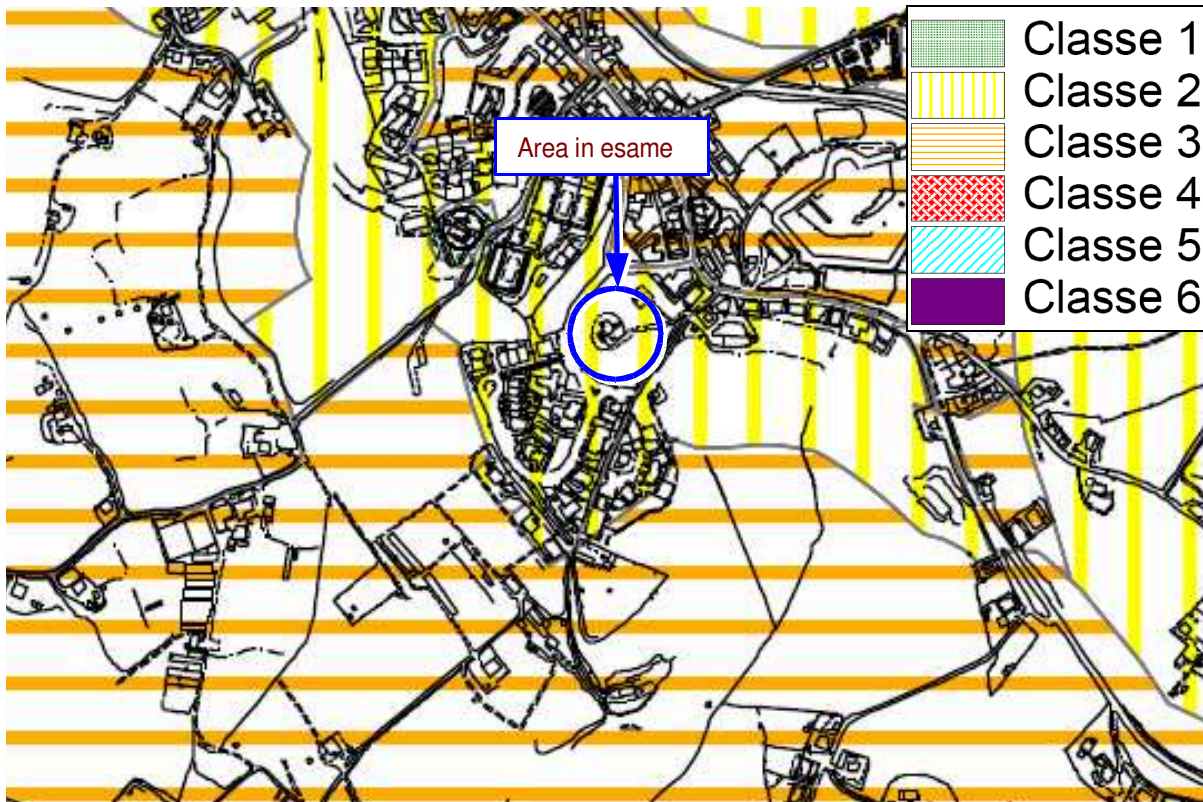


FIG. 7: STRALCIO TAV. 1 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

## **2 RELAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

### **2.1 INTRODUZIONE**

La relazione di sostenibilità ambientale per la presente variante al PRG, rappresenta il documento di sintesi per valutare, ai sensi della L.R. 14/2008, le trasformazioni indotte nell'ambiente dal processo di urbanizzazione.

In particolare, il presente documento contiene un'indagine territoriale ed ambientale dell'area oggetto di variante e tiene conto dei criteri di analisi stabiliti all'art.5 punto 2 della suddetta L.R. 14/2008.

### **2.2 ANALISI DEI FATTORI AMBIENTALI NATURALI (SUOLO, SOTTOSUOLO, RISORSE IDRICHE, VEGETAZIONE)**

Nell'ambito del lavoro di analisi delle trasformazioni indotte sull'ambiente dalla ipotesi di variante, è utile richiamare quanto riportato nel paragrafo 1.3, laddove è stata verificata con successo la coerenza degli obiettivi rispetto alle indicazioni e prescrizioni dei piani sovraordinati e di settore; non si segnalano pertanto criticità in merito.

### **2.3 ANALISI DEI FATTORI AMBIENTALI CLIMATICI**

La città di Ancona presenta caratteristiche climatiche di transizione tra il clima subcontinentale dell'alto versante adriatico ed il clima mediterraneo.

L'inverno, in genere mitigato dalla presenza del mare, presenta occasionalmente temperature rigide che possono eccezionalmente provocare precipitazioni nevose, sono inoltre frequenti banchi di nebbia sulla fascia costiera dovuti a fenomeni di inversione termica, quando le temperature si mantengono costanti per l'intera giornata su valori di poco superiori allo zero.

L'estate, generalmente poco piovosa, si caratterizza generalmente per un discreto grado di umidità che tende a rendere il clima piuttosto afoso, pur con temperature massime raramente superiori ai 35 °C.

In questo contesto, la modifica della categoria di intervento non può incidere sulle caratteristiche microclimatiche attualmente riscontrabili nella zona oggetto di variante, né può aumentare significativamente le emissioni e le concentrazioni di gas climalteranti dovute alle attività antropiche legate alla destinazione del manufatto, al contrario, il possibile intervento di ristrutturazione può ragionevolmente incrementare l'efficienza energetica dell'edificio, con i conseguenti benefici in termini di riduzione delle emissioni nocive.

## **2.4 ANALISI DELLE RISORSE AMBIENTALI IDRICHE ED ENERGETICHE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI**

### **2.4.1 Risorse idriche**

Come noto l'approvvigionamento idrico nelle Marche è da considerarsi soddisfacente e nell'area oggetto di variante non sono state segnalate carenze impiantistiche e/o di dotazione; poiché la variante permette interventi di ristrutturazione edilizia, non si ritiene che possa comportare aumenti significativi della domanda e/o possa inficiare la qualità della fornitura idrica per usi civili.

### **2.4.2 Risorse energetiche e fonti rinnovabili**

La variante non prevede interventi che incrementino in maniera significativa l'impiego di risorse energetiche, al contrario la prevista categoria di intervento sull'immobile in oggetto permetterà il miglioramento dei sistemi di risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

## **2.5 ANALISI DEI FATTORI DI RISCHIO AMBIENTALI ARTIFICIALI**

Per garantire un elevato livello di protezione della salute della popolazione è importante considerare i principali fattori ambientali di rischio determinati dall'inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico, da amianto ed idrico.

Nel seguito vengono esplicitati gli obiettivi di Variante in relazione a tali fattori.

### **2.5.1 Inquinamento atmosferico**

La modifica della categoria di intervento promossa dalla variante 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 consegnerà una riduzione delle emissioni di NOx e CO2.

### **2.5.2 Inquinamento acustico**

La variante in esame non comporta modifiche sostanziali al livello di emissione sonora attualmente in essere.

E' opportuno rilevare la compatibilità delle modifiche di variante in oggetto rispetto al Piano di Classificazione Acustica, così come rappresentato nel paragrafo 1.3.6.

### **2.5.3 Inquinamento elettromagnetico**

La variante non prevede interventi di installazione di impianti che producano campi elettromagnetici superiori ai valori massimi di legge.

### **2.5.4 Inquinamento da amianto**

Trattandosi di un immobile realizzato prima della legge 257/1992, l'intervento previsto dalla variante comporta la possibilità, che l'eventuale presenza di fibra di amianto venga bonificata nei termini di legge, escludendo di fatto i rischi indotti di ordine sanitario.

### **2.5.5 Inquinamento idrico**

La variante non modificherà la qualità delle acque di falda in quanto l'edificio esistente sorge in un tessuto fortemente urbanizzato dotato di rete fognaria che recapita al depuratore. Inoltre, non si prevedono destinazioni d'uso che possano comportare scarichi di sostanze inquinanti, di origine industriale o agricole.

## ***2.6 ANALISI DELLE RISORSE E DELLE PRODUZIONI LOCALI***

La variante mira ad agevolare un intervento di ristrutturazione di un singolo edificio senza modifica della destinazione d'uso, dunque non provocherà l'insorgere di nuove attività estrattive, né modificherà in modo significativo le risorse e le produzioni locali, o incrementerà in maniera sensibile l'attuale produzione di rifiuti.