

Comune di Ancona

**Assessorato Urbanistica - Edilizia Pubblica e Privata Coordinamento Politiche Territoriali
-Pianificazione Strategica – Condono**

Area Territorio e Ambiente

Settore Pianificazione Urbanistica Generale e Settore Gestione Edilizia

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE

ALLEGATO 2 - SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

data: Ottobre 2013



[Handwritten signature]

COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|----------------------------|--|
| Osservazione n° 1 | Presentata da: AIG - Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù |
| Data: 15 Marzo 2013 | Protocollo n° 25689 |

Sintesi Osservazione

L'AIG - Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù chiede relativamente all'APC 9 Bis " Ex Fornace Verrocchio":

- 1.1 - Prevedere tra gli usi già previsti nell'ambito dell' APC 9 Bis " Ex Fornace Verrocchio" anche l'uso U5/1 (Attrezzature Ricettive).
- 1.2 - Integrare la destinazione d'uso U5/1 con la destinazione specifica ad "Ostelli " che consenta la fattibilità dell'intervento.
- 1.3 - Inserire il completamento dell'Autostazione tra le opere prioritarie previste nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche di codesto Comune al fine di consentire l'attuazione dell'intervento in conformità a quanto stabilito dall'art. 14 della Legge 109/1994 Merloni e confermato dal 3° comma dell'art. 128 del Decreto Legge 163/2006 che prescrivono l'inserimento nel Programma delle opere pubbliche già iniziate, come è appunto quella oggetto della presente osservazione.

Controdeduzione:

- 1.1 - Il punto 1 dell'osservazione è accolto parzialmente inserendo tra gli usi dell'APC 9 Bis " Ex Fornace Verrocchio" anche la possibilità di realizzazione di "Ostelli".

La norma viene così modificata:

Testo Adottato:

Omissis..

APC 9 BIS –Autostazione nell'Ex Fornace Verrocchio

L'intervento prevede la realizzazione del nodo di scambio per il trasporto pubblico locale extraurbano, autostazione ,terminal aeroportuale e portuale, parcheggio auto e relativi servizi, in prossimità della stazione ferroviaria.

~~Le aree sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.~~

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri

Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sono tuttavia ammessi interventi da parte di operatori privati sulla base di una convenzione per la realizzazione e l'utilizzo delle attrezzature.

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/18, U4/19, U4/20, ~~U4/23~~, ~~U4/24~~, U4/25,

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$

COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

- Altezza massima H = 19,50 ml misurata all'estradosso del solaio di copertura, mentre il colmo della volta di copertura va contenuto nell'altezza di 26.00 ml. –

Omissis...

Testo Controdedotto:

Omissis..

APC 9 BIS –Autostazione nell'Ex Fornace Verrocchio

L'intervento prevede la realizzazione del nodo di scambio per il trasporto pubblico locale extraurbano, autostazione ,terminal aeroportuale e portuale, parcheggio auto e relativi servizi, in prossimità della stazione ferroviaria.

~~Le aree sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.~~

La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri

Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sono tuttavia ammessi interventi da parte di operatori privati sulla base di una convenzione per la realizzazione e l'utilizzo delle attrezzature.

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/18, U4/19, U4/20, ~~U4/23, U4/24~~, U4/25, è consentita la sola realizzazione di Ostelli di cui all'uso U5/1

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = 0,8 mq/mq

- Altezza massima H = 19,50 ml misurata all'estradosso del solaio di copertura, mentre il colmo della volta di copertura va contenuto nell'altezza di 26.00 ml. –

Omissis...

- 1.2 - Il punto 2 dell'osservazione è accolto, coerentemente a quanto stabilito a punto 1 , comprendendo tra le attrezzature ricettive di cui all'uso U5/1 anche gli "Ostelli".
La norma viene così modificata:

Testo Adottato:

Omissis..

U5/1 - ATTREZZATURE RICETTIVE

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, hotel, residence, comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.) sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Gli alberghi esistenti alla data di adozione del PRG non potranno essere trasformati salvo autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 25 mq/100 mq Su



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

Testo Controdedotto:

Omissis..

U5/1 - ATTREZZATURE RICETTIVE

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, hotel, residence e ostelli comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.) sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Gli alberghi esistenti alla data di adozione del PRG non potranno essere trasformati salvo autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 25 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

1.3 - Il punto 3 dell'osservazione non è accolto in quanto non pertinente.

Referto Osservazione: ACCOLTA PARZIALMENTE



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|--|
| Osservazione n° 2 | Presentata da: Montanari Walter - Tarsi Sante |
| Data: 4 Aprile 2013 | Protocollo n° 31893 |
| Sintesi Osservazione Relativamente agli immobili di proprietà ubicati nell'edificio in Via Magenta 15 e contraddistinti al catasto fabbricati al Fg. 4 mapp. 620 sub 3 - 4 e destinati dal PRG vigente ad Art. 28 " Zone per Attrezzature di Quartiere " <i>Zone per attrezzature comuni civili e religiose.</i> | |
| Si chiede : | |
| 2.1 - di uniformare la disciplina che regola le trasformazioni degli immobili compresi nel suddetto edificio, ed in particolare dei due immobili di proprietà Montanari e Tarsi, a quella cui sono assoggettati tutti gli altri immobili compresi nello stesso isolato, disciplina definita attraverso il combinato disposto degli artt. 32 (" <i>Criteri relativi alle Zone a tessuto omogeneo urbane a prevalenza residenziale</i> "), 36 (TS14 - " <i>Fronte continuo di locali ad uso commerciale</i> ") e 41 (ZT3 - " <i>Storica di impianto ottocentesco</i> "). | |
| 2.2 - in subordine, si chiede di introdurre nella formulazione dell'art. 28, mediante " <i>Prescrizioni Specifiche</i> " per l'edificio di Via Magenta 15, le modifiche necessarie per consentire esplicitamente e senza convenzione le destinazioni d'uso U4/7, peraltro già acquisita (uffici e studi professionali) U1/1 (abitazioni), U4/15 (università), U4/19 (attrezzature Socio-Sanitarie) equiparando nella sostanza, anche se non nella forma, la disciplina afferente ai due immobili in questione a quella vigente su tutti gli altri immobili dello stesso isolato. | |
| Controdeduzione: | |
| 2.1 - Il punto 1 dell'osservazione non è accolto, in quanto la variante non prevede modifiche delle destinazioni di zona del PRG, inoltre l'osservazione propone la eliminazione di uno standard urbanistico di quartiere. | |
| 2.2 - Il punto 2 dell'osservazione non è accolto, in quanto l'introduzione nella normativa delle Attrezzature d'interesse comune, civile e religiose di cui all'art. 28.2, anche degli usi della Zona Tessuto comporterebbe, di fatto, l'eliminazione della destinazione di zona ad Attrezzature d'interesse comune, civile e religiose. | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|---|
| Osservazione n° 3 | Presentata da: Carbonari Giancarlo |
| Data: 17 Aprile 2013 | Protocollo n° 36345 |
| Sintesi Osservazione | |
| <p>3.1 - Si chiede che, la percentuale relativa alla trasformazione nell'ambito della ZTO 18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva, sia consentita per l'uso U4/7 (uffici e studi professionali), escludendo il piano terra, fino ad almeno al 50% della SUL complessiva;</p> <p>3.2 - Si chiede che, in tutte le zone con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali, regolate dall'art.62 delle N.T.A. sia previsto l'uso U1/4 (misto residenziale - terziario) prevedendo per l'uso abitativo il 25% della SUL e per il terziario il 75.</p> | |
| Controdeduzione: | |
| <p>3.1 - Il punto 1 dell'osservazione non è accolto, in quanto la percentuale del 25% ad Uffici e Studi Professionali consente un adeguata flessibilità dell'utilizzo dell'immobile senza snaturare la destinazione prevalente Artigianale Industriale. (cfr. Oss. 26)</p> <p>3.2 - Il punto 2 dell'osservazione non è accolto, in quanto l'inserimento di un uso residenziale anche se misto, in una zona a destinazione Artigianale Industriali non è coerente con i criteri e gli obiettivi generali della presente variante agli usi.</p> | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|-------------------------------------|
| Osservazione n° 4 | Presentata da: Lanari Emilia |
| Data: 19 Aprile 2013 | Protocollo n° 37375 |
| Sintesi Osservazione | |
| 4.1- In riferimento agli edifici di proprietà ubicati all'interno della ZTO 3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi" art. 41 delle NTA, si chiede l'eliminazione nell'art 41 richiamato della normativa funzionale degli usi regolati : U1/1 = Min. 50 % Su . | |
| Controdeduzione: | |
| 4.1 L'osservazione non è accolta, in quanto l'eliminazione degli usi regolati nella ZTO 3, richiede una più ampia valutazione anche in riferimento a tutte le altre Zone Tessuto Omogeneo ove tale disposizione normativa è prevista.(cfr. Oss. 11) | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA
VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|--|
| Osservazione n° 5 | Presentata da: Lacchini Paolo Procuratore della Ditta CLH Spa |
| Data: 02 Maggio 2013 | Protocollo n° 40913 |
| Sintesi Osservazione: | |
| <p>5.1 - Tenuto conto che con la variante all'art. 64 - ZTO 18 "Baraccola" è stato concesso nelle prescrizioni specifiche (lettera d) al comma 2 e 3 la possibilità di integrare le destinazioni d'uso previste con U4/7 "Uffici e studi professionali" con limitazioni percentuali: si chiede l'inserimento dei commi 2 e 3 sopra richiamati nelle prescrizioni specifiche della ZSI Artigianale - Industriale dell'art. 55 - ZT17 " Insedimenti residenziali unitari(Q3)" in quanto, zona del tutto simile alla ZT18. L'inserimento di tali commi con la destinazione U4/7, anche se limitato in percentuale favorirebbe la possibilità di recupero e trasformazione dell'immobile di proprietà per fini idonei alla sua locazione.</p> | |
| Controdeduzione: | |
| <p>5.1 L'osservazione è accolta prevedendo in tutte le ZSI Artigianali - Industriali la possibilità dell'uso U4/7 Uffici e studi professionali con le caratteristiche di cui ai commi 2 e 3 del punto d) dell'art 62 delle NTA in variante.</p> | |
| Referto Osservazione: ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|--|
| Osservazione n° 6 | Presentata da: Bellagamba Roberto e altri |
| Data: 06 Maggio 2013 | Protocollo n° 41715 |
| Sintesi Osservazione: | |
| <p>6.1 - Si chiede di modificare il dettato normativo come sotto esplicitato al fine di eliminare la predetta disparità di trattamento e di consentire l'apertura di sportelli bancari di superficie contenuta, imponendo nel contempo condizioni di contorno che possano incidere positivamente nel rendere più fruibile il centro cittadino.</p> <p><i>"U4/1 - Commercio al Dettaglio....."</i></p> <p><i>A questo uso sono assimilati gli sportelli bancari e gli uffici postali che non superano una superficie utile massima di 200 mq. senza possibilità di ulteriori ampliamenti. L'apertura di nuovi sportelli bancari <u>aventi superficie utile superiori a 200 mq</u> è vietata nei corsi Mazzini - Garibaldi - Stamira e nei tratti stradali di collegamento trasversali. <u>In tali zone l'apertura di sportelli bancari è ammessa, nel predetto limite di superficie, a condizione che sia garantiti il servizio sino alle ore 20.00 e l'illuminazione delle vetrine sino alle ore 24.00"</u></i></p> | |
| Controdeduzione: | |
| <p>6.1 - L'osservazione non è accolta, in quanto non pertinente ai contenuti e agli obiettivi di della variante.</p> | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|------------------------------------|
| Osservazione n° 7 | Presentata da: Gambelli Ivo |
| Data: 10 Maggio 2013 | Protocollo n° 43474 |
| Sintesi Osservazione: | |
| <p>7.1 - Il sottoscritto Gambelli Ivo, proprietario di una porzione al piano terra di uno stabile in Via Barilatti 45/A angolo Via dell'Artigianato distinto al catasto al fg. 49 mapp. 243 sub 4 chiede che nella ZT20 "Palombare" - art. 57 delle NTA venga cancellata la limitazione degli usi U4/1 e U4/2 consentita solo per le attività esistenti.</p> | |
| Controdeduzione: | |
| <p>7.1 L'osservazione è accolta, in quanto non contrasta con gli obiettivi della variante, che prevedono omogeneità di trattamento per le ZTO prevalentemente residenziali, pertanto si elimina dall'art. 57 ZT20 " Palombare" la limitazione alle sole attività esistenti degli usi U4/1 e U4/2 . Per coerenza tale limitazione, relativa all'uso U4/2, viene eliminata anche nelle ZTO a destinazione residenziale, in cui la variante ha introdotto tale uso.</p> | |
| Referto Osservazione: ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|--|
| Osservazione n° 8 | Presentata da: AIG - Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù |
| Data: 10 Maggio 2013 | Protocollo n° 43567 |
| Sintesi Osservazione: L'AIG - Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù chiede relativamente all'APC 9 Bis " Ex Fornace Verrocchio": 8.1 - Prevedere tra gli usi già previsti nell'ambito dell' APC 9 Bis " Ex Fornace Verrocchio" anche l'uso U5/1 (Attrezzature Ricettive). 8.2 - Integrare la destinazione d'uso U5/1 con la destinazione specifica ad "Ostelli " che consenta la fattibilità dell'intervento. 8.3 - Inserire il completamento dell'Autostazione tra le opere prioritarie previste nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche di codesto Comune al fine di consentire l'attuazione dell'intervento in conformità a quanto stabilito dall'art. 14 della Legge 109/1994 Merloni e confermato dal 3° comma dell'art. 128 del Decreto Legge 163/2006 che prescrivono l'inserimento nel Programma delle opere pubbliche già iniziate, come è appunto quella oggetto della presente osservazione. | |
| Controdeduzione: L'osservazione è accolta parzialmente, con le stesse modalità e contenuti dell' Oss. 1 | |
| Referto Osservazione: ACCOLTA PARZIALMENTE | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|---|
| Osservazione n° 9 | Presentata da: Marcelli Luisa Rapp. Legale della Società Bieffe Immobiliare di Marcelli Luisa & C Sas. |
| Data: 15 Maggio 2013 | Protocollo n° 45426 |
| Sintesi Osservazione: | |
| <p>9.1 Si chiede, in qualità proprietaria di un immobile sito in Ancona, in località Torrette, Via Colle Ameno 1, distinto al catasto Fabbricati al Fg. 28 mapp. 133 e 142, che seppur inglobato in una zona ad esclusivo tessuto residenziale (Zona "B" a tessuto omogeneo denominata ZT22 "Torrette") è regolato dal vigente PRG come Z.S.I. (Zone Specificatamente Individuate - Zone Artigianali Industriali esistenti), chiede che sia introdotta una specifica modifica delle NTA relativa alla ZSI sopra richiamata, al fine di stabilire che sono compatibili e consentite le medesime destinazioni previste nelle Zone Omogenee in cui tale ZSI è inserita, precisando che le nuove destinazioni d'uso proprie della zona omogenea e dichiarate compatibili dalla variante, potranno essere attuate solo tramite intervento di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione con ricostruzione, assicurando in ogni caso il rispetto dei standard di legge.</p> | |
| Controdeduzione: | |
| <p>9.1 L'osservazione non è accolta, in quanto non coerente con l'impostazione della variante, che non prevede cambi di destinazione di zona.</p> | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Osservazione n° **10**

Presentata da: **Massimiliano Savoretti**

Data: **13 Maggio 2013**

Protocollo n° **43926**

Sintesi Osservazione:

10.1 - Uso U4/25 - Parcheggi Attrezzati

La variante adottata inserisce all'inizio del secondo comma, la seguente frase: " *Ad esclusione delle Zone della Viabilità di cui all'art. 26 delle N.T.A., salvo prescrizioni contenute nei singoli articoli,omissis.....* "

Si chiede di eliminare la suddetta frase in quanto esistono all'interno del territorio anconetano aree private destinate alla viabilità; i parcheggi attrezzati potrebbero essere realizzati anche dai privati proprietari delle aree ma il divieto imposto dalla variante di poterli integrare con altre attività remunerative previste dall'uso U4/25 (Assistenza meccanica, lavaggio, bar, ristoranti, motel, ecc....), comporterebbe sicuramente una diminuzione di interesse alla loro realizzazione, soprattutto in momenti di attuale crisi economica.

10.2 - Art. 26 - Zone destinate alla Viabilità

La variante adottata sostituisce il quarto comma " *In queste zone il PRG si attua esclusivamente da parte della Pubblica Amministrazione tramite intervento diretto*" con la seguente frase " *La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri*".

Anche se dalla nuova stesura della norma, si evincerebbe la possibilità del privato di intervenire su area di sua proprietà, si chiede, a maggior chiarezza, di aggiungere la seguente frase:

"E' comunque possibile l'attuazione dell'intervento da parte del proprietario dell'area, previa convenzione per l'utilizzo del parcheggio. La convenzione dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale".

Pertanto il terzo comma dell'art. 26 sarà il seguente:

"La Pubblica Amministrazione può attuare gli interventi di cui al presente articolo con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri. E' comunque possibile l'attuazione dell'intervento da parte del proprietario dell'area, previa convenzione per l'utilizzo del parcheggio. La convenzione dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale"

Controdeduzione:

- 10.1 Il punto 1 dell'osservazione è accolto parzialmente consentendo per l'uso U4/25, previsto nelle Zone della Viabilità di cui all'art. 26 delle NTA, la possibilità di realizzare esclusivamente attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione carburante, bar. La norma viene così modificata:



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Testo Adottato:

Omissis..

U4/25 - PARCHEGGI ATTREZZATI

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono: garage ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici.

Ad esclusione delle Zone della viabilità di cui all'art.26 delle NTA, salvo prescrizioni specifiche contenute nei singoli articoli, è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, ristoranti, motel, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. E' ammessa dove necessaria la presenza di un alloggio non superiore a mq 150 di Su per il custode.

La Su destinata a tale attività è proporzionale alla superficie destinata a parcheggio nella misura di :

10% per i parcheggi in superficie a un solo livello

20% per i parcheggi multipiani fuori ed entro terra

Verde

V1 = 10 mq/100 mq Sf

omissis..

Testo Controdedotto:

Omissis..

U4/25 - PARCHEGGI ATTREZZATI

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono: garage ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici.

Nelle Zone della viabilità di cui all'art.26 delle NTA, è consentita esclusivamente la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica, salvo prescrizioni specifiche contenute nei singoli articoli .

In tutte le altre zone, salvo prescrizioni specifiche contenute nei singoli articoli, è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, ristoranti, motel, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. E' ammessa dove necessaria la presenza di un alloggio non superiore a mq 150 di Su per il custode.

La Su destinata a tale attività è proporzionale alla superficie destinata a parcheggio nella misura di :



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

10% per i parcheggi in superficie a un solo livello
20% per i parcheggi multipiani fuori ed entro terra
Verde
V1 = 10 mq/100 mq Sf

10.2 Il punto 2 dell'osservazione è accolto parzialmente, in quanto la variante consente già l'attuazione dell'intervento anche al proprietario dell'area.

Referto Osservazione: **ACCOLTA PARZIALMENTE**



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|-----------------------------|---|
| Osservazione n° 11 | Presentata da: PROVINCIA DI ANCONA Dipartimento Il Governance Progetti e Finanza - Direttore Dott. Ing. Paolo Manarini |
| Data: 16 Maggio 2013 | Protocollo n° 45752 |

Sintesi Osservazione:

11.1 - Uso U4/2

Si motiva l'osservazione per l'interesse generale a vedere riconosciuto il mantenimento dell'uso commerciale anche per gli immobili in cui sia venuta meno la licenza commerciale per motivi diversi da quelli urbanistici (esempio la chiusura per recessione del settore o per altro) al fine di evitare una perdita del valore dell'immobile e dell'offerta di immobili dove svolgere l'attività commerciale così vitale per l'economia cittadina, tenendo presente che la riduzione dei locali commerciali potrebbe determinare anche una lievitazione dei canoni già ora assai elevati. Altro motivo fondante l'osservazione di cui trattasi è quello di adeguare la norma alle vigenti leggi regionali sul commercio L.R. 27/2009 e s.m.i. e L.R. 26/1999 e s.m.i. in quanto sulle NTA persistono condizioni superate dalla normativa regionale richiamata. Per altro l'adeguamento alla normativa regionale consente anche di chiarire quali attività al dettaglio siano possibili nel centro storico (zona A) che, per come è scritta la norma, induce a dubbi interpretativi tra le possibilità di localizzazione previste per gli esercizi alimentari e per quelli diversi dagli esercizi alimentari.

Proposta di modifica:



| Testo Adottato | Osservazione |
|---|---|
| <p>U4/2- COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ. - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</p> <p>Rientrano in questa categoria sia il singolo esercizio commerciale, con superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 2500 mq., sia il complesso di esercizi commerciali che sviluppino una tale superficie di vendita, che siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscano di infrastrutture comuni e di spazi di servizi gestiti unitariamente.</p> <p>Qualora due o più esercizi appartenenti allo stesso lotto od edificio sviluppino complessivamente una superficie di vendita superiore ai 2500 mq., l'attività commerciale svolta è da intendersi come grande struttura di vendita e quindi rientrante nella categoria U4/2 bis.</p> <p>Gli esercizi commerciali esistenti e legittimati dal punto di vista edilizio, che, pur trovandosi in zone dove l'uso U4/2 non è previsto, ma siano in possesso di autorizzazione commerciale amministrativa, possono mantenere l'uso U4/2 limitatamente alle superfici di vendita esistente e per i settori merceologici autorizzati.</p> <p>Gli esercizi commerciali esistenti con superficie di vendita</p> | <p>U4/2- COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ. - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</p> <p>Rientrano in questa categoria sia il singolo esercizio commerciale, con superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 2500 mq., sia il complesso di esercizi commerciali che sviluppino una tale superficie di vendita, che siano inseriti in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscano di infrastrutture comuni e di spazi di servizi gestiti unitariamente.</p> <p>Qualora due o più esercizi appartenenti allo stesso lotto od edificio sviluppino complessivamente una superficie di vendita superiore ai 2500 mq., l'attività commerciale svolta è da intendersi come grande struttura di vendita e quindi rientrante nella categoria U4/2 bis.</p> <p>Gli esercizi commerciali esistenti e legittimati dal punto di vista edilizio catastalmente, che pur trovandosi in zone dove l'uso U4/2 non è previsto, ma sono in possesso di autorizzazione commerciale amministrativa, possono mantenere l'uso U4/2 limitatamente alle superfici di vendita esistente e per i settori merceologici autorizzati.</p> <p>Gli esercizi commerciali esistenti e legittimati</p> |

COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

inferiore ai 1500 mq., possono ampliare la stessa fino e non oltre i 1500 mq., sempre nei limiti degli indici e delle prescrizioni specifici di zona e solo dove è ammesso l'uso U4/2, con esclusione delle aree progetto che prevedono degli specifici limiti sulle superfici di vendita.

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, **ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.**

Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare, complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901 mq. e i 2500 mq.

In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99

Parcheggi:

M1: Medie strutture inferiori, esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra i 251 e i 900 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare che per quello non alimentare:

A - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

Verde: A - V1 = 20 mq/100 mq Sf

Parcheggi:

M2: Medie strutture superiori, esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra i 901 e i 2500 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare o misto che per quello non alimentare:

A - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita

~~catastralmente con superficie di vendita inferiore ai 1500 mq., possono ampliare la stessa fino e non oltre i 1500 mq., **sempre** nei limiti degli indici e delle prescrizioni specifici di zona. ~~e solo dove è ammesso l'uso U4/2, con esclusione delle aree progetto che prevedono degli specifici limiti sulle superfici di vendita.~~~~

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 2500 mq. di superficie di vendita, **ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.**

Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli ~~esistenti e già autorizzati~~ **legittimati catastralmente**, non potranno superare, complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. ~~In tale~~ **Nella zona A (centro storico)** sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita ~~compresa tra i 901 mq. e~~ **che non potranno superare complessivamente i 2500 mq di superficie di vendita.**

~~In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99~~

Parcheggi:

M1: Medie strutture inferiori, esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra i 251 e i 900 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare che per quello non alimentare:

A - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

B - P1 = 80 mq/100 mq di Superficie di vendita

P3 = 15 mq/100 mq di Su

In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1

Verde: A - V1 = 20 mq/100 mq Sf

Nel caso in cui i parcheggi previsti dalle presenti norme non siano soddisfatti questi possono essere reperiti all'esterno dell'immobile nelle aree disciplinate dall'art.28 delle NTA del PRG della ZTO di riferimento.

Parcheggi:

M2: Medie strutture superiori, esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra i 901 e i 2500 mq.

La seguente dotazione vale sia per il settore alimentare o misto che per quello non alimentare:



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|---|
| <p>P3 = 15 mq/100 mq di Su B - P1 = 150 mq/100mq di Superficie di vendita P3 = 15 mq/100 mq di Su In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1 Verde: A - V1 = 20 mq/100 mq Sf</p> | <p>A - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita P3 = 15 mq/100 mq di Su B - P1 = 150 mq/100 mq di Superficie di vendita P3 = 15 mq/100 mq di Su In caso di parziale mutamento d'uso, è obbligatorio il reperimento del solo P1 Verde: A - V1 = 20 mq/100 mq Sf Nel caso in cui i parcheggi previsti dalle presenti norme non siano soddisfatti questi possono essere reperiti all'esterno dell'immobile nelle aree disciplinate dall'art.28 delle NTA del PRG della ZTO di riferimento.</p> |
|--|---|

11. 2 - Usi U4/8 e U4/9

Si ritiene utile unificare l'uso U4/8 Complessi Direzionali e Terziari e l'uso U4/9 Sedi Istituzionali - Amministrative, per il fatto che il carico urbanistico tra i due usi è lo stesso come risulta anche dalle dotazioni di parcheggi previsti che sono le stesse. In tal modo si favorirebbe la trasformazione degli edifici del patrimonio pubblico dismessi consentendo loro prospettive di riutilizzo in un mercato più ampio; in tal modo si favorirebbe anche la valorizzazione degli uffici pubblici evitando il loro degrado e le ripercussioni negativi sul decoro cittadino.

Proposta di modifica:

| | |
|--|---|
| <p>Testo Adottato</p> <p>U4/8+ COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI</p> <p>I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino almeno il 75% della SUL dell'intero edificio interi edifici.</p> <p>In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari (con SU superiore a 200 mq.) e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio. L'apertura di nuovi sportelli bancari sono comunque vietati nelle ZTO nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5.</p> <p>Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.</p> | <p>Osservazione</p> <p>Uso U4/8 - U4/9 COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI - SEDI ISTITUZIONALI AMMINISTRATIVE</p> <p>I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino almeno il 75% della SUL dell'intero edificio.</p> <p>In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio.</p> <p>Le sedi istituzionali/amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale, le sedi amministrative di istituzioni pubbliche e assistenziali. Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi</p> |
|--|---|

COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

U4/9 SEDI ISTITUZIONALI AMMINISTRATIVE

Le sedi istituzionali/amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale, le sedi amministrative di istituzioni pubbliche e assistenziali.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

associative, sale riunioni.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

STRALCIATO

11.3 - Art. 41 ZT3 " Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi"- la variante prevede la cancellazione degli usi regolati U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8 previsti per complessivi max 50% Su, lasciandone pertanto libera la quantità di Su realizzabile. Mentre conferma come uso regolato U1/1 = min. 50% Su. La modifica apportata appare riduttiva rispetto alle esigenze del mercato edilizio che abbisogna di flessibilità per poter consentire il più appropriato uso degli immobili. Infatti non tutti gli edifici proprio per le loro caratteristiche storico, architettoniche e distributive sono adatti ad essere trasformati, seppure parzialmente, in residenze e ciò potrebbe determinare una mancanza di interesse al loro recupero e quindi la loro permanenza in stato di abbandono. L'interesse pubblico è pertanto quello di favorire il riuso dei fabbricati dell'impianto storico ottocentesco secondo la loro naturale vocazione che spesso coincide anche con l'economicità dell'intervento in rapporto alla domanda. Infatti gli isolati chiusi o edifici di grandi dimensioni mal si prestano ad essere trasformati in abitazioni soprattutto laddove sia necessario mantenere i prospetti, come nella ZT3 in esame che contiene edifici sottoposti a vincoli storico architettonici.
Si propone di eliminare dal presente articolo gli usi regolati.



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Controdeduzione:

11.1 Il punto 1 dell'osservazione è accolto parzialmente per quanto riguarda:

- a) La superficie delle medie strutture di vendita (uso U4/2), il cui limite max. viene portato dagli attuali 1.500 mq. a 2.500 mq. in coerenza con la normativa regionale vigente.

- b) L'eliminazione dall'uso U4/2 COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ. – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA della seguente frase: *"In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99"* in coerenza con la normativa regionale vigente.

- c) Tenuto conto che non sono stati approvati i regolamenti di attuazione di cui all'art.2 della L.R. 27/2009, si fa presente che la revisione del PRG per le materie riguardanti il Commercio, sarà effettuata a seguito dell'approvazione di tali regolamenti da parte della Regione Marche.

11.2 Il punto 2 dell'osservazione non è accolto, in quanto il PRG fa una precisa distinzione tra il terziario privato uso U4/8, dal terziario pubblico U4/9 a prescindere dalla dotazione degli standard.

11.3 Il punto 3 dell'osservazione non è accolto, in quanto l'eliminazione degli usi regolati nella ZTO 3 richiede una più ampia valutazione anche in riferimento a tutte le altre Zone Tessuto Omogeneo ove tale disposizione normativa è prevista. (cfr. Oss. 4)

Referto Osservazione: **ACCOLTA PARZIALMENTE**



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|---|
| Osservazione n° 12 | Presentata da: Mariangela Santucci e Alessandro Santucci eredi ditta Guidi |
| Data: 16 Maggio 2013 | Protocollo n° 45755 |
| Sintesi Osservazione: Per l'APC 11 - Via Bornaccini (ZTO 15A) si chiede: 12.1 - L'eliminazione dell'uso regolato 12.2 - L' ampliamento delle categorie di usi ammessi U4/2, U4/5, U4/7, U4/8, U4/12, U4/14 | |
| Controdeduzione: 12.1 Il punto 1 dell'osservazione non è accolto, in quanto non coerente con l'impostazione della variante che rispetta l'obiettivo del PRG di garantire un adeguato mix funzionale all'interno dell'APC, mantenendo in questo caso la prevalenza dell'uso residenziale. 12.2 Il punto 2 dell'osservazione è accolto parzialmente introducendo nel mix funzionale dell'APC anche i seguenti usi : U4/5 Attrezzature per lo Spettacolo U4/7 Uffici e Studi Professionali U4/8 Complessi Direzionali e Terziari U4/12 Attrezzature comuni civili e religiose U4/14 Attrezzature per l'istruzione superiore | |
| Referto Osservazione: ACCOLTA PARZIALMENTE | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|---|
| Osservazione n° 13 | Presentata da: Massimo Ubaldi Rapp. Legale della Ubaldi Costruzioni S.p.a. |
| Data: 16 Maggio 2013 | Protocollo n° 45757 |
| Sintesi Osservazione: | |
| <p>13.1 Tenuto conto che la dicitura proposta dalla modifica introdotta dalla variante all'Art. 63 ZT21 "Produttiva di nuovo impianto" comma d) punto 1) delle NTA e precisamente all'ultimo capoverso che recita:</p> <p><i>" Per le aree comprese nel Piano Particolareggiato P.I.P. e perimetrare nelle Tav. 7N bis e 7K, si applica la normativa prevista dal Piano Particolareggiato P.I.P."</i></p> <p>Lascia intendere che per tali aree non viene introdotto nessun cambiamento dalla variante.</p> <p>Si chiede :</p> <p>che per le aree perimetrare nella tavola 7N bis vengano aggiunti, agli usi già previsti dalle NTA del P.I.P. i seguenti usi : U1/1 (relativamente all'esistente), U4/5, U4/11, U4/12, U4/15, U4/16, U4/17, U4/19, U4/20.</p> | |
| Controdeduzione: | |
| <p>13.1 L'osservazione non è accolta, in quanto non coerente con l'impostazione della variante. La richiesta potrà essere valutata con una specifica revisione di tutta l'area PIP che tenga conto della validità del Piano Attuativo.</p> | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Osservazione n° **14**

Presentata da: **Bussolotti Patrizia**

Data: **16 Maggio 2013**

Protocollo n° **45934**

Sintesi Osservazione:

14.1 Si chiede che all'interno dell'uso U4/11 - "Artigianato di Servizio" sia specificato che tra le funzioni ricadenti tra quelle indicate come "Servizi alla Salute" siano menzionate anche le seguenti: *la diagnostica anche per immagini, centri per assistenza socio sanitaria, telesoccorso, trasporti socio-sanitari, strutture di accoglienza socio-riabilitative, centri estetici e centri benessere.*

Controdeduzione:

14.1 L'osservazione è accolta parzialmente modificando la norma nel seguente modo:

Testo Adottato:

Omissis....

U4/11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).

Sono compresi all'interno di questo uso i servizi alla salute che non superino complessivamente i 400 mq di superficie (palestre, laboratori di analisi, centri di riabilitazione)

Omissis...

Testo Controdedotto:

Omissis....

U4/11 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).

Sono compresi all'interno di questo uso i servizi alla salute che non superino complessivamente i 400 mq di superficie **come ad esempio:** palestre, laboratori di analisi, centri di riabilitazione ecc... .

Omissis...

Referto Osservazione: **ACCOLTA PARZIALMENTE**



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|---|
| Osservazione n° 15 | Presentata da: Bussolotti Gianfranco |
| Data: 16 Maggio 2013 | Protocollo n° 45935 |
| Sintesi Osservazione: | |
| 15.1 Si chiede che in tutte le zone Artigianali ed Industriali possano essere previsti anche i seguenti usi: U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/19, U5/1. | |
| Controdeduzione: | |
| 15.1 L'osservazione è accolta parzialmente estendendo alla ZTO Artigianale - Industriale 21 Produttiva di Nuovo Impianto compreso il PIP, l'uso U4/7 Uffici e studi professionali con le caratteristiche di cui ai commi 2 e 3 del punto d) dell'art 62 delle NTA in variante. | |
| Referto Osservazione: ACCOLTA PARZIALMENTE | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|---|
| Osservazione n° 16 | Presentata da: Pasquale Piscitelli |
| Data: 16 Maggio 2013 | Protocollo n° 45938 |
| Sintesi Osservazione: | |
| 16.1 Uso U4/11 - Artigianato di Servizio Premesso che si condivide la scelta di ampliare il suddetto uso con altre funzioni, ritengo che il limite dei 400 mq. debba essere portato almeno a 1000 mq., in quanto la superficie prevista di 400 mq. è un limite massimo del tutto insufficiente, ad esempio per una palestra che per essere economicamente vantaggiosa deve rispettare delle economie di scala che appunto vedono il limite minimo di 1000 mq. Si chiede per l'uso U4/11 che la norma venga così riscritta: " <u>Sono compresi all'interno di questo uso i servizi alla salute che non superino complessivamente i 1000 mq. di superficie (palestre, laboratori analisi, centri di riabilitazione)</u> ". | |
| Controdeduzione: | |
| 16.1 L'osservazione non è accolta, in quanto gli usi U4/17 "Attrezzature per lo Sport " e U4/19 " Attrezzature Socio - Sanitarie non prevedono limiti dimensionali, ad eccezione degli indici di zona, e sono previsti in tutte le Zone Tessuto Omogeneo residenziali . | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|---|
| Osservazione n° 17 | Presentata da: Giorgio Giorgetti Presidente CONFAPI Ancona |
| Data: 17 Maggio 2013 | Protocollo n° 46430 |
| Sintesi Osservazione: | |
| 17.1 Zone Artigianali ed Industriali Si chiede che in tutte le zone Artigianali ed Industriali possano essere previsti almeno tutti gli usi consentiti nella zona ZT18 "Baraccola" ed anzi ampliarli ulteriormente prevedendo anche i seguenti usi: U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/19, U5/1. | |
| Controdeduzione: | |
| 17.1 L'osservazione è accolta parzialmente estendendo alla ZTO Artigianale - Industriale 21 Produttiva di Nuovo Impianto (PIP), l'uso U4/7 Uffici e studi professionali con le caratteristiche di cui ai commi 2 e 3 del punto d) dell'art 62 delle NTA in variante. | |
| Referto Osservazione: ACCOLTA PARZIALMENTE | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|---|
| Osservazione n° 18 | Presentata da: Sulpizio Vittorio in qualità di procuratore della Soc. IDEa FIMIT S.p.A: con sede a Milano Via Brera 21 |
| Data: 17 Maggio 2013 | Protocollo n° 46429 |
| Sintesi Osservazione: | |
| 18.1 APC 20 " Via della Montagnola " ZTO 20 Si chiede l'eliminazione dell'uso regolato: U1/1 (max 20% di Su) | |
| Controdeduzione: | |
| 18.1 L'osservazione non è accolta, in quanto non coerente con l'impostazione della variante che rispetta l'obiettivo del PRG di garantire un adeguato mix funzionale all'interno dell'APC, mantenendo in questo caso la prevalenza degli usi Terziario Direzionali. | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|---|
| Osservazione n° 19 | Presentata da: UNIONE PROVINCIALE AGRICOLTORI ANCONA |
| Data: 17 Maggio 2013 | Protocollo n° 46427 |
| Sintesi Osservazione: | |
| <p>19.1 La variante ha modificato il terzo comma dell'art. 75 ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" come segue <i>"E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 30 <u>complessivi entro e fuori terra</u> ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90"</i>. <i>Si chiede di eliminare la modifica proposta dalla variante (<u>complessivi entro e fuori terra</u>) al fine di consentire la realizzazione di un interrato di analoghe dimensioni.</i></p> | |
| Controdeduzione: | |
| <p>19.1 L'osservazione non è accolta, in quanto a seguito dell'accoglimento dell'oss. 32 viene innalzata la superficie massima per la realizzazione di un annesso rustico (uso U2/2) che dagli attuali 30 mq. passa a 50 mq. complessivi entro e fuori terra.</p> | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Osservazione n° **20**

Presentata da: **Comune di Ancona - Sportello Unico Attività Produttive**

Data: **16 Maggio 2013**

Protocollo n° **46426**

Sintesi Osservazione:

20.1- Art. 5 - Criteri generali relativi agli usi del Territorio

Al fine di non creare contrasti con la normativa regionale e semplificare la norma

Testo Adottato

...omissis

Nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore è consentito in tutto il territorio comunale la realizzazione di stazioni di servizio e distributori carburanti e relative attrezzature e servizi. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica

...omissis

Testo Osservazione

...omissis

Nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore è consentito in tutto il territorio comunale la realizzazione di stazioni di servizio e distributori carburanti e relative attrezzature e servizi complementari. ~~Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica~~

...omissis

20.2- Art. 6 - Usi del Territorio

20.2.a

Al fine di rendere più chiara e comprensibile la norma ed evitare contrasti con altre normative si propone la seguente osservazione:

Testo Adottato

...omissis

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio, anche se tale modifica non comporta interventi edilizi. Il cambio di destinazione d'uso è ~~so~~ ~~ggetto a Concessione Edilizia~~ **sottoposto ad idoneo atto abilitativo**, indipendentemente se questo avvenga all'interno di una stessa classe d'uso del territorio (U1, U2, U3, U4, U5), nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 2 del R.E.C. comma e). Sono comunque ~~so~~ ~~ggetti a Concessione Edilizia~~ **idonei atti abilitativi** tutte le variazioni di destinazioni d'uso, qualora avvengano tra classe d'uso e l'altra del territorio (U1, U2, U3, U4, U5). Per valutare l'eventuale aumento del carico urbanistico e determinare i relativi oneri si dovrà fare riferimento alle delibere consiliari che hanno determinato l'ammontare degli oneri stessi, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione; cosicché gli oneri saranno dovuti nella loro totalità, quando il contributo computato per la destinazione precedente e quello computato per la destinazione successiva dia un numero positivo, mentre non saranno dovuti negli altri casi.

Testo Osservazione

...omissis

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio, anche se tale modifica non comporta interventi edilizi. Il cambio di destinazione d'uso è



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

~~soggetto a Concessione Edilizia sottoposto ad idoneo atto abilitativo, indipendentemente se questo avvenga tra una classe d'uso e l'altra o all'interno di una stessa classe d'uso del territorio (U1, U2, U3, U4, U5), nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 2 del R.E.C. comma e). Sono comunque soggetti a Concessione Edilizia idonei atti abilitativi tutte le variazioni di destinazioni d'uso, qualora avvengano tra classe d'uso e l'altra del territorio (U1, U2, U3, U4, U5). Per valutare l'eventuale aumento del carico urbanistico e determinare i relativi oneri si dovrà fare riferimento alle delibere consiliari che hanno determinato l'ammontare degli oneri stessi. in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione; cosicché gli oneri saranno dovuti nella loro totalità, quando il contributo computato per la destinazione precedente e quello computato per la destinazione successiva dia un numero positivo, mentre non saranno dovuti negli altri casi~~

20.2.b

Al fine di rendere più chiara e comprensibile la norma e coordinarla con l'art.19 delle NTA, si propone la seguente osservazione:

Testo Adottato

...omissis

I cambi d'uso senza opere su unità immobiliari avvenuti legittimamente prima del 07.04.1988 (data di adozione del PRG vigente) senza alcun atto abilitativo sono da considerarsi, ai fini della verifica degli usi regolati, come "acquisiti" e quindi per tali usi è consentito derogare alle percentuali degli usi regolati con esclusione delle zone destinate ad Aree Progetto di cui agli art.70 e 71.

Si considerano, altresì, " acquisiti" anche nel caso che tali usi non siano previsti dalla normativa specifica relativa alle varie ZTO. A tal fine è necessario che l'uso preesistente all'adozione del vigente PRG, comunque ammissibile con la normativa dell'epoca, possa essere provato (esempio: comunicazione inviata al Comune relativa a tale variazione d'uso, atti catastali, contratti di affitto regolarmente registrati, ecc.) e che sia espressamente dichiarato dagli aventi titolo che non siano state, nemmeno successivamente, eseguite opere.

Nel caso si richieda, ai sensi dell'attuale normativa, l'esecuzione di opere su unità immobiliari oggetto di tali usi " acquisiti" l'intervento sarà soggetto a **idonei atti abilitativi** ~~concessione onerosa.~~

...omissis

Testo Osservazione

...omissis

I cambi d'uso senza opere su unità immobiliari avvenuti legittimamente prima del 07.04.1988 (data di adozione del PRG vigente) senza alcun atto abilitativo sono da considerarsi, ai fini della verifica degli usi regolati, come "acquisiti" e quindi per tali usi è consentito derogare alle percentuali degli usi regolati con esclusione delle zone destinate ad Aree Progetto di cui agli art.70 e 71.

Si considerano, altresì, " acquisiti" anche nel caso che tali usi non siano previsti dalla normativa specifica relativa alle varie ZTO. A tal fine è necessario che l'uso preesistente all'adozione del vigente PRG, comunque ammissibile con la normativa dell'epoca, possa essere provato (esempio: comunicazione inviata al Comune relativa a tale variazione d'uso, atti catastali, contratti di affitto regolarmente registrati, ecc.) e che sia espressamente dichiarato dagli aventi titolo che non siano state, nemmeno successivamente, eseguite opere.

Nel caso si richieda, ai sensi dell'attuale normativa, l'esecuzione di opere su unità immobiliari



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

oggetto di tali usi " acquisiti" l'intervento sarà soggetto a ~~concessione onerosa~~ idonei atti abilitativi con la corresponsione del contributo di costruzione ove dovuto.

Nel caso in cui l'uso acquisito insista all'interno di una ZTO dove tale uso non è previsto, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

20.2.c

U1/1 - Al fine di rendere più chiara e comprensibile la norma si propone la seguente osservazione:

Testo Adottato

...omissis

U1/1 – ABITAZIONI

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali cantine, sottotetti, scale, androni, locali comuni e autorimesse private. **Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli in abitazioni (U1/1) qualora gli stessi risultino unità immobiliari a sé stanti mentre possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza della abitazione.**

Testo Osservazione

...omissis

U1/1 – ABITAZIONI

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali cantine, sottotetti, scale, androni, locali comuni e autorimesse private. **Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli in abitazioni (U1/1) qualora gli stessi risultino unità immobiliari a sé stanti separati dall'edificio principale mentre possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza della abitazione.**

20.2.d

U4/2 - Al fine di rendere più coerente la norma si propone la seguente osservazione::

Testo Adottato

U4/2 - COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ. - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

...omissis

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.

Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare, complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901mq. e i 2500 mq. In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99

Testo Osservazione

U4/2 - COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA COMPRESA TRA 251 MQ. ED I 2500 MQ. - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

...omissis



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.

Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare, complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901 mq. e i 2500 mq. ~~In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq., fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi e atri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99~~

20.2.e

U4/8 - In analogia a quanto previsto nell'uso U4/1 "COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUPERFICIE DI VENDITA FINO A 250 MQ. - ESERCIZI DI VICINATO" e per rendere coerente l'applicazione della norma, si ritiene che le limitazioni previste per l'apertura dei sportelli bancari vadano previste anche nell'uso U4/8 "COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI". Pertanto si chiede di modificare la norma relativa all'uso U4/8 nel seguente modo:

Testo Adottato

...omissis

U4/8 - COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI

I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino **almeno il 75% della SUL dell'intero edificio interi edifici.**

In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari ~~(con SU superiore a 200 mq.)~~ e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio. ~~L'apertura di nuovi sportelli bancari sono comunque vietati nelle ZTO nn. 1-2-3-4-5.~~

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

Testo Osservazione

...omissis

U4/8 - COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI

I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le

COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino almeno il 75% della SUL dell'intero edificio.

A questo uso sono assimilati gli sportelli bancari, banche e gli uffici postali che non superano una superficie utile max di 250 mq, senza possibilità di ulteriori ampliamenti. **L'apertura di nuovi sportelli bancari è vietata nei Corsi Mazzini – Garibaldi – Stamira e nei tratti stradali di collegamento trasversale.**

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

20.3- Art. 29.5 ZONE PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI - Zone Universitarie

Si ritiene che per un evidente errore di trascrizione e in considerazione che la variante non ha modificato i parametri edilizi del PRG vigente, nel testo adottato è stato indicato:

- a. un indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) pari a 0,45 mq/mq invece dell'indice attualmente vigente di 0,60 mq/mq.
- b. l'uso U4/14 **ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE** invece che l'uso U4/15 **UNIVERSITA'**

Pertanto si chiede la modifica della norma nel seguente modo :

Testo Vigente

Art 29.5 ZONE PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

omissis..

Zone Universitarie

Usi previsti: U4/15

Uf = 0,60 mq/mq

Testo Adottato

Art 29.5 ZONE PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

omissis..

Zone Universitarie

Usi previsti: U4/14; **U4/1; U4/4**

Uf = 0,45 mq/mq

U4/1 e U4/4 Max 10% Su



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Testo Osservazione

Art 29.5 ZONE PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

omissis..

Zone Universitarie

Usi previsti: U4/15; U4/1; U4/

Uf = 0,60 mq/mq

U4/1 e U4/4 Max 10% Su

20.4- Art. 62 – ZT18 “Baraccola”

Al fine di rendere più chiara e comprensibile la norma e consentire il cambio d'uso ad ufficio anche per le altre destinazioni consentite nella ZT 18 si propone la seguente osservazione:

Testo Adottato

...omissis

d) Prescrizioni specifiche:

- 1) La modifica delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1. U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta il reperimento degli standard di cui al D.M.02/04/1968 n. 1444.
- 2) **Nell'ambito della ZT18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva, per le sole parti o unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzato, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.**
- 3) **Nell'ambito della ZT18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.**

Testo Osservazione

...omissis

d) Prescrizioni specifiche:

- 1) La modifica delle destinazioni d'uso da U3/1, U3/2, U4/3 a U4/1. U4/2, U4/4 anche se non estesa all'intero edificio comporta il reperimento degli standard di cui al D.M.02/04/1968 n. 1444.
- 2) ~~Nell'ambito della ZT18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva per le sole parti o unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzato, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali.~~
- 3) ~~Nell'ambito della ZT18, all'interno degli immobili a destinazione produttiva ad esclusione delle ZSI, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7_Uffici e studi professionali, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare.~~

20.5- Art. 72 – “Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane”

Al fine di coordinare la norma con l'art. 6 del DPR 380/01 si propone la seguente osservazione:

Testo Adottato

...omissis

~~16 Distributori di carburante~~

~~È consentito il mantenimento, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento alla legge 13/89, per i distributori di carburante esistenti, (USO U4/26), compresi nelle zone extraurbane (tavole n. 8), fino all'approvazione dello specifico piano di settore previsto~~



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

~~della L.R. n. 11/01~~

16 – Parcheggi stagionali

Nell'ambito di tutte le zone E, ferme restando le disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme, possono essere realizzati parcheggi a raso di tipo stagionale (con durata non superiore a 4 mesi). In tali parcheggi non possono essere realizzate strutture di nessun tipo. Scaduto il termine per l'utilizzo stagionale il terreno deve ritornare all'uso agricolo preesistente. La richiesta per la realizzazione deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale almeno 90 giorni prima dell'utilizzo e deve contenere, oltre all'individuazione dell'area e degli accessi, tutte le eventuali autorizzazioni in materia di sicurezza del Codice della Strada. L'autorizzazione, previo parere del competente ufficio Traffico del Comune, e dell'ente parco, nel caso in cui l'area ricada all'interno del Parco del Conero viene concessa tramite delibera della Giunta Comunale.

Testo Osservazione

...omissis

~~**16 – Distributori di carburante**~~

~~E' consentito il mantenimento, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento alla legge 13/00, per i distributori di carburante esistenti, (USO U4/26), compresi nelle zone extraurbane (tavola n. 8), fino all'approvazione dello specifico piano di settore previste dalla L.R. n. 11/01.~~

16 – Parcheggi stagionali

Nell'ambito di tutte le zone E, ferme restando le disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme, possono essere realizzati parcheggi a raso di tipo stagionale (con durata non superiore a ~~4 mesi~~ **90 giorni**). In tali parcheggi non possono essere realizzate strutture di nessun tipo. Scaduto il termine per l'utilizzo stagionale il terreno deve ritornare all'uso agricolo preesistente. La richiesta per la realizzazione deve essere inoltrata all'Amministrazione Comunale almeno 90 giorni prima dell'utilizzo e deve contenere, oltre all'individuazione dell'area e degli accessi, tutte le eventuali autorizzazioni in materia di sicurezza del Codice della Strada. L'autorizzazione, previo parere del competente ufficio Traffico del Comune, e dell'ente parco, nel caso in cui l'area ricada all'interno del Parco del Conero viene concessa tramite delibera della Giunta Comunale.

Controdeduzione:

20.1 Il punto 1 dell'osservazione è accolto.

20.2 I punti 2a – 2b – 2c – 2d dell'osservazione vengono accolti

Il punto 2.e è accolto modificando la norma nel seguente modo:

Testo Adottato

...omissis

U4/8 – COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI

I complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

al precedente U4/7 quando interessino almeno il 75% della SUL dell'intero edificio ~~interi edifici~~.

In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari ~~(con SU superiore a 200 mq.)~~ e assicurativi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio. ~~L'apertura di nuovi sportelli bancari sono comunque vietati nelle ZTO nn. 1-2-3-4-5.~~

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

Testo Controdedotto

.....omissis

U4/8 – COMPLESSI DIREZIONALI E TERZIARI

complessi direzionali e terziari comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le sedi di istituti e di organismi per la ricerca scientifica e applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, i centri di calcolo e di elaborazione dati, le attività di cui al precedente U4/7 quando interessino almeno il 75% della SUL dell'intero edificio.

In tale uso vanno compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari (con SU superiore ai 250 mq) e assicurativi con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio. **L'apertura di nuovi sportelli bancari è vietata nei Corsi Mazzini – Garibaldi – Stamira e nei tratti stradali di collegamento trasversale.**

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Parcheggi:

A - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

B - P1 = 40 mq/100 mq Su

P3 = 15 mq/100 mq Su

Verde:

A - V1 = 60 mq/100 mq Su

V3 = 20 mq/100 mq Su

20.3 Il punto 3 dell'osservazione è accolto

20.4 Il punto 4 dell'osservazione è accolto

20.5 Il punto 5 dell'osservazione è accolto

Referto Osservazione: ACCOLTA

COMUNE DI ANCONA
VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|---|
| Osservazione n° 21 | Presentata da: VEDA S.p.A. Legale Rappresentante Vesentini Giancarlo |
| Data: 17 Maggio 2013 | Protocollo n° 46423 |
| Sintesi Osservazione: | |
| 21.1 Art. 62 - ZT18 " Baraccola" Si chiede che in tale zona siano inseriti negli usi previsti dalla normativa funzionale anche l'uso U4/7 (uffici e studi professionali) | |
| Controdeduzione: | |
| 21.1 L'osservazione non è accolta, si fa presente che la variante già introduce l'uso U4/7(Uffici e Studi Professionali) nei limiti previsti dall'art. 62 punto d) commi 2 e 3. | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|--|
| Osservazione n° 22 | Presentata da: POLISTENA S.R.L. Legale Rappresentante Vesentini Pierluigi |
| Data: 17 Maggio 2013 | Protocollo n° 46422 |
| Sintesi Osservazione: | |
| 22.1 Art. 62 ZT18 " Baraccola" Si chiede che in tale zona siano inseriti negli usi previsti dalla normativa funzionale anche l'uso U4/7 (uffici e studi professionali) per tutti gli edifici ristrutturati e di nuova costruzione realizzati in tempi antecedenti la presente variante secondo gli usi consentiti dalle NTA del PRG 1994, che altrimenti ne restano esclusi con grave e ingiustificato danno. | |
| Controdeduzione: | |
| 22.1 L'osservazione non è accolta, si fa presente che la variante già introduce l'uso U4/7 (Uffici e Studi Professionali) nei limiti previsti dall'art. 62 punto d) commi 2 e 3. | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|--|
| Osservazione n° 23 | Presentata da: Soc. MIRUM S.R.L. Legale Rappresentante Gambelli Massimo |
| Data: 17 Maggio 2013 | Protocollo n° 46414 |
| Sintesi Osservazione: | |
| 23.1 Art. 62 ZT18 " Baraccola" Si chiede che in tale zona siano inseriti negli usi previsti dalla normativa funzionale anche l'uso U4/7 (uffici e studi professionali) per tutti gli edifici ristrutturati e di nuova costruzione realizzati in tempi antecedenti la presente variante secondo gli usi consentiti dalle NTA del PRG 1994, che altrimenti ne restano esclusi con grave e ingiustificato danno. | |
| Proposta di Controdeduzione: | |
| 23.1 L'osservazione non è accolta, si fa presente che la variante già introduce l'uso U4/7(Uffici e Studi Professionali) nei limiti previsti dall'art. 62 punto d) commi 2 e 3. | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Osservazione n° **24** Presentata da: **Carlo Beer**

Data: **17 Maggio 2013**

Protocollo n° **46411**

Sintesi Osservazione:

Art. 6 Uso U4/2 "Commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq. ed i 2500 mq. - medie strutture di vendita"

24.1 - Al terzo capoverso viene indicato *"I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nelle Aree progetto dove è già consentito l'uso U4/2 Bis, che possono quindi arrivare a 2500 mq."*

Si ritiene tale dicitura in contrasto con le leggi regionali in materia di commercio che consentono insediamenti fino a 2500 mq.. Infatti si limitano ingiustificatamente attività commerciali in zone del PRG dove di fatto sono consentite e già esistenti, provocando disuguaglianze e limitando la libera concorrenza. Inoltre l'introduzione dell'ultimo periodo è privo di senso in quanto già normato dal capitolo successivo U4/2 *"Commercio al dettaglio con superficie di vendita con superficie di vendita superiore ai 2500 mq"*.

Si chiede di eliminare l'intero periodo evidenziato.

Art. 6 Uso U4/2 "Commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 mq. ed i 2500 mq. - medie strutture di vendita"

24.2 - Al terzo capoverso viene indicato *"Nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 (Centro Storico), i nuovi insediamenti nel settore alimentare, o l'ampliamento di quelli esistenti e già autorizzati, non potranno superare, complessivamente, i 900 mq. di superficie di vendita. In tale zona sono possibili le localizzazioni di medie strutture commerciali del settore non alimentare con superficie di vendita compresa tra i 901 mq. e i 2500 mq."*

In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq. fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o altri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99."

In particolare il secondo periodo, oltre a non essere correlato a congruente con il periodo soprastante in quanto limita a 250 mq. esercizi commerciali (anche alimentari?) dove sono consentite superfici da 900 mq., fa riferimento a una legge abrogata (L.R. 26/99) con l'art. 100 della L.R. 27/2007, inoltre in base all'art. 4 della stessa Legge Regionale, i comuni avrebbero già dovuto adeguare i propri strumenti urbanistici. Anche se le norme transitorie della L.R. 27/2007 (art. 99) rendessero ancora valide le leggi precedenti, il comma 5 dell'art. 26/99 era già stato modificato dall'art. 6 della L.R. 19 del 15/10/2002 che non fa riferimento alla suddivisione in esercizi commerciali da 250 mq..

Quanto riportato nelle NTA del PRG e nella variante è anche in contrasto con quanto riportato negli artt. 6 e 9 del testo coordinato L.R. n° 26 del 14/10/1999 - L.R. n° 19 del 15/10/2002 - L.R. n° 9 del 23/02/2005 - L.R. n° 19 del 21/12/2006, *"Ulteriori modifiche della L.R. n° 26 del 04/10/1999 concernente : Norme ed Indirizzi per il settore del Commercio"*

24.3 - Art. 3 Validità ed efficacia del PRG

Nella norma in variante viene riportato *"I Piani Attuativi, relativamente agli usi commerciali"*

COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

(U4/1 - U4/2 - U4/2bis - U4/11), sono comunque soggetti alle norme derivanti dalla L.R. 26/99 e successive modifiche e all'adeguamento delle presenti norme" da cui si evince il recepimento della variante alla L.R. 26/99.

Da quanto sopra sembra evidente che le NTA non sono mai state aggiornate alle Leggi Regionali così come avrebbero dovuto.

Considerato che la limitazione a superfici di vendita di 250 mq. non consente " *de facto* " nuovi insediamenti di medie strutture pur dove ammesso dal PRG ed impedisce la concorrenza con quelle strutture più ampie già esistenti (la concorrenza migliora la qualità e riduce il prezzo quindi è di interesse pubblico), l'eliminazione di questo limite potrà rivitalizzare un centro storico che versa in grandissime difficoltà commerciali. Si richiede di eliminare il secondo periodo o quantomeno si suggerisce di adeguarlo alle vigenti Leggi Regionali con il seguente testo modificato:

" In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita comprese tra 251 e 900 mq., fisicamente divise fra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi e atri comuni, così come riportato al comma 4 dell'art. 9 del testo coordinato L.R. n° 26 del 04/10/1999 - L.R. n° 19 del 15/10/2002 - L.R. n° 9 del 23/02/2005 - L.R. n° 19 del 21/12/2006, " *Ulteriori modifiche della L.R. n° 26 del 04/10/1999 concernente: Norme e Indirizzi per il settore del Commercio*".

Controdeduzione:

- 24.1** Il punto 1 dell'osservazione è accolto per quanto riguarda la superficie delle medie strutture di vendita (uso U4/2), il cui limite max. viene portato dagli attuali 1.500 mq. a 2.500 mq. così come previsto dalla normativa regionale.
- 24.2** Il punto 2 dell'osservazione è accolto parzialmente eliminando il seguente capoverso " *In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq. fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o altri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99.*"(cfr. Oss. 20 punto 2.4)
- 24.3** Il punto 3 dell'osservazione è accolto eliminando il seguente capoverso " *In tale zona, le suddette strutture dovranno essere formate da un insieme di esercizi con singole superfici di vendita non superiori a 250 mq. fisicamente divisi tra loro, con ingressi singoli anche se accessibili da corridoi o altri comuni, così come riportato al comma 5 dell'art. 9 della L.R. 26/99.*"(cfr. Oss. 20 punto 2.4)

Referto Osservazione: **ACCOLTA PARZIALMENTE**



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Osservazione n° **25**

Presentata da: **Torelli Arnolfo**
Amm. Unico Soc. Torelli Beni Immobiliari s.r.l.

Data: **17 Maggio 2013**

Protocollo n° **46407**

Sintesi Osservazione:

Si chiede:

- 25.1** - che la percentuale relativa agli usi U4/1 e U4/4 inerenti le Zone Universitarie di cui al punto 5 dell'art. 29 delle NTA venga aumentata dall'attuale 10% al 20%;
- 25.2** - che per le Zone Universitarie di cui al punto 5 dell'art. 29 delle NTA vengano introdotti anche gli usi U4/2 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 ed i 2.500 mq. - Medie strutture di vendita), U4/7 (Uffici e studi professionali), U4/11 (Artigianato di servizio), U4/17 (Attrezzature per lo sport), U5/1 (Attrezzature ricettive),secondo la percentuale massima del 20% SU;
- 25.3** - che per le Zone Universitarie di cui al punto 5 dell'art. 29 delle NTA venga introdotto anche l'uso U1/2 (Abitazioni Collettive);
- 25.4** - che vengano ripristinati, evidentemente per un errore di trascrizione, gli usi U4/15 e l'indice $U_f = 0,60$ mq/mq sempre relativamente alle Zone Universitarie.

Controdeduzione:

- 25.1** Il punto 1 dell'osservazione è accolto in quanto non contrasta con gli obiettivi della variante pertanto la percentuale degli usi U4/1 e U4/4 viene aumentata dal 10% al 20% della SU.
- 25.2** Il punto 2 dell'osservazione è accolto parzialmente inserendo, con il limite del 20 % della SU in caso di nuova costruzione, tra gli usi previsti dalla norma, anche gli usi U4/2 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 ed i 2.500 mq. - Medie strutture di vendita), U4/7(Uffici e studi professionali),U4/11 (Artigianato di servizio),U4/17(Attrezzature per lo sport) e U5/1 limitatamente alla realizzazione di Ostelli .
- 25.3** Il punto 3 dell'osservazione non è accolto, in quanto l'uso universitario specifica la possibilità di residenze collettive limitatamente a Residenze per Studenti.
- 25.4** Il punto 4 dell'osservazione è accolto, in quanto trattasi di correzione di un errore di trascrizione.

COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

La norma viene così modificata:

Testo Adottato

omissis..

Art. 29 - Zone per servizi urbani e territoriali

Omissis..

5) Zone universitarie

Usi previsti: U4/14; **U4/1;U4/4**

Uf = 0,45 mq/mq.

U4/1 e U4/4 max 10%Su

omissis...

Testo Controdedotto

omissis..

Art. 29 - Zone per servizi urbani e territoriali

Omissis..

5) Zone universitarie

Usi previsti: **U4/15; U4/1;U4/4 U4/7,U4/11,U4/17 e U5/1 limitatamente alla realizzazione di Ostelli .**

Uf = **0,60** mq/mq.

U4/1,U4/4,U4/7,U4/11,U4/17 e U5/1 limitatamente alla realizzazione di Ostelli, complessivamente max. 20%Su da realizzarsi, in caso di nuova costruzione, contestualmente all'uso U4/15

omissis...

Referto Osservazione: **ACCOLTA PARZIALMENTE**



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|---|
| Osservazione n° 26 | Presentata da: Nisi Remigio |
| Data: 16 Maggio 2013 | Protocollo n° 46061 |
| Sintesi Osservazione: | |
| Si chiede: | |
| 26.1 - | che la percentuale relativa alla trasformazione nell'ambito della ZT18 all'interno degli immobili a destinazione produttiva, sia consentita per l'uso U4/7 (Uffici e studi professionali), escludendo il piano terra, fino ad almeno al 50% della SUL complessiva; |
| 26.2 - | che in tutte le zone con prevalenza di funzioni Artigianali ed Industriali regolate dall'art. 62 delle NTA sia previsto l'uso U1/4 (Misto residenziale - terziario) prevedendo per l'uso abitativo il 25% della SUL e per il terziario il 75%. |
| Controdeduzione: | |
| 26.1 | Il punto 1 dell'osservazione non è accolto, in quanto la percentuale del 25% ad Uffici e Studi Professionali consente un adeguata flessibilità dell'utilizzo dell'immobile senza snaturare la destinazione prevalente Artigianale Industriale.(cfr. Oss. 3) Si fa altresì presente che il territorio comunale ha praticamente esaurito aree idonee, da un punto di vista morfologico e ambientale, per la realizzazione di nuovi impianti industriali e che pertanto una trasformazione generalizzata e consistente di capannoni industriali verso altri usi richiederebbe una revisione complessiva dell'attuale PRG, modificando sostanzialmente la vocazione Artigianale Industriale di consistenti aree produttive. |
| 26.2 | Il punto 2 dell'osservazione non è accolto, in quanto l'inserimento di un uso residenziale anche se misto in una zona a destinazione Artigianale Industriali, non è coerente con i criteri e gli obiettivi generale della variante agli usi. |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|------------------------------------|
| Osservazione n° 27 | Presentata da: Nisi Remigio |
| Data: 16 Maggio 2013 | Protocollo n° 46059 |
| Sintesi Osservazione: 27.1- Si chiede che per gli edifici inseriti all'interno del " Gross - Ancona" in località Baraccola Sud, sia consentito l'uso U4/1 (Vendita al dettaglio) per una percentuale non inferiore al 50% della SUL esistente. | |
| Controdeduzione: 27.1 L'osservazione non è accolta, in quanto la Zona del Gross – Ancona mantiene la vocazione di area destinata al Commercio all'Ingrosso. | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|-----------------------------|---|
| Osservazione n° 28 | Presentata da: Loredana Gemma Carfagna |
| Data: 16 Maggio 2013 | Protocollo n° 46045 |

Sintesi Osservazione:

Si chiede :

28.1 - di cancellare dall'art. 19 delle NTA ogni riferimento agli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG

In subordine:
di cancellare ogni tipo di limitazione degli interventi edilizi ammissibili sugli edifici in argomento, attualmente circoscritti ai soli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria rendendo così possibili anche gli interventi di conservazione - restauro - ristrutturazione edilizia.

28.2- **Us0 1/1**
si propone di cancellare le seguenti parole: *"Sono vietati cambi di destinazione d'uso di annessi agricoli in abitazioni (U1/1) qualora gli stessi risultino unità immobiliari a sé stanti mentre possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza della abitazione."*

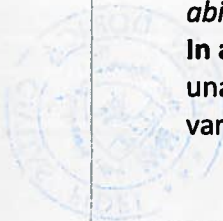
28.3- **Us0 1/1**
si propone di aggiungere il seguente capoverso: *"Nell'ipotesi di cui al precedente capoverso, il cambio di destinazione d'uso viene autorizzato al ricorrente delle seguenti condizioni :*

- *che l'immobile sia stato originariamente realizzato con destinazione d'uso diversa da quella di " annesso agricolo", dunque non per essere adibito a servizio dell'attività svolta dall'imprenditore agricolo;*
- *che l'immobile non sia stato mai annesso ad una abitazione dell'imprenditore agricolo"*

In alternativa:
" Sono esclusi dal divieto di cui al precedente capoverso gli immobili che siano nati come fabbricati a servizio dell'attività svolta dall'imprenditore agricolo ai sensi della Legge Regionale n°13 del 1990 (es. edifici condonati con altra destinazione) e non siano stati mai annessi ad una abitazione dell'imprenditore agricolo"

28.4- **Art. 5**
si propone di aggiungere in coda il seguente capoverso: *" Le norme introdotte con la presente variante parziale alle destinazioni d'uso del PRG vigente sono applicabili ai titoli abilitativi in corso qualora gli interventi edilizi autorizzati non siano ancora conclusi"*

In alternativa:
una simile specificazione andrebbe inserita nel corpo della Deliberazione che approva la variante agli usi.



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

28.5- Art. 6

Aggiungere dopo le parole " Il cambio di destinazione d'uso è sottoposto ad idoneo atto abilitativo" si propone di aggiungere le seguenti parole: " e si intende conseguito con efficacia a decorrere dall'agibilità dell'immobile".

Controdeduzione:

28.1 L'osservazione è accolta parzialmente prevedendo per gli edifici in contrasto di cui all'art.19 delle NTA oltre agli interventi di Manutenzione Ordinaria RE1 e Straordinaria RE2 anche la possibilità di interventi di Restauro e Risanamento Conservativo di cui all'art. 34 delle NTA

28.2-3 L'osservazioni non sono accolte, in quanto la variante non modifica le quote edificatorie destinate alla residenza. L'utilizzo di accessori agricoli o altri volumi che per loro natura possono essere anche di volume consistente, introdurrebbe quote destinate alla residenza che andrebbero ad incidere in maniera non quantificabile sul dimensionamento complessivo del PRG.

28.4 L'osservazione non è accolta, in quanto già consentito dalla normativa vigente.

28.5 L'osservazione non è accolta, in quanto già consentito dalla normativa vigente.

Referto Osservazione: **ACCOLTA PARZIALMENTE**



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|--|
| Osservazione n° 29 | Presentata da: Piersimoni Luciana e Piersimoni Giuseppe in qualità di figli (con procura)di Piersimoni Italo. |
| Data: 20 Maggio 2013 | Protocollo n° 46969 |
| Sintesi Osservazione: | |
| 29.1 - Proprietari di un area sita in ancona Via Aspigo 89 censita al catasto del Comune di Ancona al Fg. 139 part. 303 - 306 - 307 - 352 - 354 - 358 e destinati art.10 " <i>Zone per attrezzature sociali al servizio delle attività produttive</i> " delle NTA del PIP. Chiedono l'inserimento nell'art. 10 delle NTA del PIP, dell'uso U4/2 per la realizzazione di Medie strutture di vendita nel settore alimentare. | |
| Proposta di Controdeduzione: | |
| 29.1 L'osservazione non è accolta, in quanto non coerente con l'impostazione della variante. La richiesta potrà essere valutata con una specifica variante al PRG, tenuto conto della validità del Piano Attuativo. | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|--|
| Osservazione n° 30 | Presentata da: Dott. Moreno Clementi in qualità di Presidente e Legale Rappresentate di " LA MARINA DORICA S.P.A. |
| Data: 20 Maggio 2013 | Protocollo n° 46971 |
| Sintesi Osservazione: 30.1 - Si chiede l'eliminazione dell'inserimento nell'uso U4/4 dei locali per lo spettacolo, locali da ballo e sale di ritrovo, nell'ambito della ZTO 26 " <i>Porto</i> ", ovvero, in subordine, nell'ambito del Porto Turistico e aree ad esso adiacenti e/o comunicanti, in quanto la presenza di tale uso così come definito dalla norma determina un uso del territorio incompatibile con quelli consentiti dagli specifici strumenti di pianificazione particolare (Variante al PRG dell'Ambito Portuale) e attuativa (P.P.E. del Porto). | |
| Proposta di Controdeduzione: 30.1 L'osservazione non è accolta, in quanto la richiesta riguarda una norma di carattere generale valida su tutto il territorio comunale e pertanto non si ritiene che ci siano motivazioni valide che prefigurino una incompatibilità dell'uso U4/4 così come modificato dalla variante, nell'ambito del Porto Turistico. | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Osservazione n° **31** Presentata da: **CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI DELLA PROVINCIA DI ANCONA**

Data: **20 Maggio 2013**

Protocollo n° **46973**

Sintesi Osservazione:

31.1 - Relativamente all'Art. 75 - ZTAE3 (Area dei versanti collinari di valore panoramico - ambientale) proponiamo che al punto 4, dell'art. 75, venga tolta la parola "**entro**" e quindi il testo della norma così modificata dovrà essere :
omissis...

E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Usi U2/2) fino a un massimo di mq 30 ~~complessivi entro e~~ fuori terra ed Hmax = 4,50 ml per i soggetti di cui all'art.13 della L.R. 13/90, eventuali superfici entro terra non fanno cubatura"

omissis...

Si chiede tale modifica per permettere agli agricoltori di realizzare anche eventuali locali interrati che non creano impatti ambientali e che possano essere utilizzati come ricovero per la conservazione della frutta e verdura, piccola attrezzatura e locale per la conservazione di prodotti vari.

Proposta di Controdeduzione:

31.1 L'osservazione non è accolta, in quanto a seguito dell'accoglimento dell'oss. 32 viene innalzata la superficie massima per la realizzazione di un annesso rustico (uso U2/2) che dagli attuali 30 mq. passa a 50 mq. complessivi entro e fuori terra.

Referto Osservazione: **NON ACCOLTA**



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|---|
| Osservazione n° 32 | Presentata da: Arch. Sandro Stoppa |
| Data: 20 Maggio 2013 | Protocollo n° 46879 |
| Sintesi Osservazione: 32.1 - Si propone per i seguenti articoli: Art. 73 - ZTAE1 " Zone di fondovalle " Art. 74 - ZTAE2 " Zone dei crinali principali e secondari" Art. 75 - ZTAE3 " Aree dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" la seguente osservazione: Testo adottato <i>Omissis.. E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq. 30 e H max = 4,50 m. per i soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/89. omissis...</i> Osservazione <i>Omissis... E' consentita la realizzazione di un annesso rustico (Uso U2/2) fino ad un massimo di mq. 50 e H max = 4,50 m. per i soggetti di cui all'art. 13 della L.R. 13/89.</i> <i>Per un utilizzo degli annessi agricoli più corrispondente alle necessità aziendali è consentita per i soggetti di cui all'art. 13 L.R. 13/89, la realizzazione di piani ammezzati e/o soppalchi interni, con possibile adeguamento all'altezza limite di 4,50 m., ferma restando la sagoma planovolumetrica. omissis...</i> | |
| Proposta di Controdeduzione: 32.1 L'osservazione è accolta parzialmente, innalzando la superficie per la realizzazione di un annesso rustico dagli attuali 30 mq. a 50 mq. complessivi entro e fuori terra. La norma viene modificata nei seguenti art.: Art. 73 - ZTAE1 " Zone di fondovalle " Art. 74 - ZTAE2 " Zone dei crinali principali e secondari" Art. 75 - ZTAE3 " Aree dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" | |
| Referto Osservazione: ACCOLTA PARZIALMENTE | |
| Note: Viene indicato erroneamente come testo adottato il testo vigente. | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Osservazione n° **33**

Presentata da: **Marco Mancinelli Legale Rappresentante pro tempore della Società " EDILCENTRO S.r.l.**

Data: **20 MAGGIO 2013**

Protocollo n° **46873**

Sintesi Osservazione:

33.1 - Proprietaria dell'area destinata dal PRG vigente a Art. 71 " *Aree prevalentemente costruite (APC)*" APC 12 - Via Anfossi (ZTO15A) chiede :
che l'art. 71 delle NTA del PRG vigente - usi regolati dell'APC 12 - Via Anfossi (ZTO 15A) sia aggiornato consentendo gli usi U4/1 e U4/2 (realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio) eliminando/depennando la seguente precisazione non più attuale: "
Limitatamente alle attività commerciali esistenti ed alla superficie di vendita esistente al momento dell'adozione del PRG vigente (1988) "

Proposta di Controdeduzione:

33.1 L'osservazione è accolta parzialmente, eliminando tale limitazione al solo uso U4/1 Commercio al Dettaglio .
L'Amministrazione Comunale valuterà un aggiornamento della normativa riguardante il commercio a seguito dell'adeguamento da parte della Regione Marche delle proprie specifiche disposizioni normative.

Referto Osservazione: **ACCOLTA PARZIALMENTE**



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|--|
| Osservazione n° 34 | Presentata da: Giancarlo Polenta Amministratore Unico della Soc. "IL POGGIO s.r.l." |
| Data: 20 Maggio 2013 | Protocollo n° 48869 |
| Sintesi Osservazione: | |
| <p>34.1 - La Soc. " IL POGGIO s.r.l. " è proprietaria di un immobile ubicato in Via Ciavarini 7 acquisito nel 2004 dalla S.C.I.P. " <i>Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici s.r.l.</i> " L'edificio in questione è destinato dall'attuale PRG a <i>Zone per Servizi Territoriali - "Attrezzature Socio Sanitarie" art. 29.6</i> delle NTA. Attualmente l'immobile è ancora dismesso e in stato di abbandono.</p> <p>Si chiede di integrare le disposizioni normative relative all'art. 29 bis delle NTA del PRG vigente, consentendo l'applicazione della norma anche e unicamente agli immobili ricadenti nelle zone di cui all'art. 29, dismessi da enti pubblici, che sono stato oggetto di acquisto per effetto del D.L. n° 269 del 30.09.2003, coordinato con la L. n° 326 del 24.11.2003 recante " <i>Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici</i> " e che quindi hanno perso l'interesse pubblico. Si propone la seguente modifica:</p> <p>Omissis.....</p> <p><i>Art. 29 bis Zone per Servizi urbani e territoriali - contenitori urbani dismessi.</i></p> <p>La normativa di cui al presente articolo può essere applicata ad edifici, quali contenitori urbani dismessi, ricadenti nelle zone di cui all'art. 29 punti 2),3),6),8),9) in alternativa e non in sostituzione dei rispettivi commi del precedente art. 29. Per il punto 6 - Attrezzature Socio-Sanitarie, applicazione della presente norma è consentita unicamente agli immobili dismessi da enti pubblici, che sono stato oggetto di acquisto per effetto D.L. n° 269 del 30.09.2003, coordinato con la L. n° 326 del 24.11.2003 recante " Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici "</p> | |
| Proposta di Controdeduzione: | |
| <p>34.1 L'osservazione non è accolta, in quanto la norma della quale si chiede la modifica non è stata oggetto di variante.</p> | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|--|
| Osservazione n° 35 | Presentata da: POZZI COSTRUZIONI s.r.l. |
| Data: 20 Maggio 2013 | Protocollo n° 46867 |
| Sintesi Osservazione: | |
| <p>35.1 - In merito all'art. 62 - ZTO18 " <i>Baraccola</i> "delle NTA alla lettera a) Normativa Funzionale, Usi Previsti non è stato compreso l'uso U4/2ter. Si ritiene di doverlo comprendere in quanto già nella zona e più precisamente sulla Via Caduti del Lavoro esistono attività con le caratteristiche di cui all'uso U4/2ter. Si chiede nell'interesse pubblico e per la libera concorrenza, di comprendere anche l'uso U4/2ter su tutta l'intera zona in particolare su tutta Via Caduti del Lavoro.</p> | |
| Proposta di Controdeduzione: | |
| <p>35.1 L'osservazione è accolta inserendo tra gli usi previsti nella ZTO 18 Baraccola di cui all'art. 62 delle NTA anche l'uso <i>U4/2Ter Commercio al dettaglio di prodotti finiti di grandi dimensioni.</i></p> | |
| Referto Osservazione: ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|---|
| Osservazione n° 36 | Presentata da: Riccardo Burattini - RB Real Estate Management & Consulting |
| Data: 20 Maggio 2013 | Protocollo n° 46862 |
| Sintesi Osservazione: | |
| 36.1 - Si chiede di modificare l'attuale limite massimo di superficie di vendita relativo alle medie strutture di vendita uso U4/2 che attualmente nel PRG è di 1500 mq. portandolo a 2500 mq. così come previsto dalla L.R. 26/99. | |
| Proposta di Controdeduzione: | |
| 36.1 L'osservazione è accolta per quanto riguarda la superficie delle medie strutture di vendita (uso U4/2), il cui limite max. viene portato dagli attuali 1.500 mq. a 2.500 mq. così come previsto dalla normativa regionale. | |
| Referto Osservazione: ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|--|---|
| Osservazione n° 37 | Presentata da: Paolo Migliarini Legale Rappresentante della Soc. PROMOTER s.r.l. |
| Data: 20 Maggio 2013 | Protocollo n° 46850 |
| Sintesi Osservazione: | |
| 37.1 - Art 62 - ZTO18 " Baraccola" punto d) <i>Prescrizioni Specifiche: comma 3</i> Si chiede per l'uso U4/7 " Uffici e studi professionali", venga eliminata la limitazione del 25% della superficie utile lorda complessiva dell'intera unità immobiliare al fine di consentire l'uso stesso per gli interi primi piani. | |
| Proposta di Controdeduzione: | |
| 37.1 L'osservazione non è accolta, in quanto la percentuale del 25% ad Uffici e Studi Professionali consente un adeguata flessibilità dell'utilizzo dell'immobile senza snaturare la destinazione prevalente Artigianale Industriale. Si fa altresì presente che il territorio comunale ha praticamente esaurito aree idonee, da un punto di vista morfologico e ambientale, per la realizzazione di nuovi impianti industriali e che pertanto una trasformazione generalizzata e consistente di capannoni industriali verso altri usi richiederebbe una revisione complessiva dell'attuale PRG, modificando sostanzialmente vocazione Artigianale Industriale di consistenti aree produttive. | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA
VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|---|
| Osservazione n° 38 | Presentata da: Pierdicca Giancarlo in qualità di Presidente del Consorzio Piccole Imprese CO.PI. |
| Data: 20 Maggio 2013 | Protocollo n° 46848 |
| Sintesi Osservazione: | |
| <p>38.1 - Si chiede che nella ZTO di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive ZT21 "Produttiva di nuovo impianto " di cui all'art.63 delle NTA , così come previsto nella ZTO adiacente ZT 18 "Baraccola" di cui all'art. 62, nell'ambito delle aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. e perimetrare nelle tavole 7Nbis e 7K sia consentito l'uso U4/7 <i>Uffici e studi professionali</i> mediante l'inserimento dei seguenti commi:</p> <ol style="list-style-type: none">1 - All'interno degli immobili a destinazione produttiva, per le parti o unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzato, sia consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7 - <i>Uffici e studi professionali</i>.2 - All'interno degli immobili a destinazione produttiva, sia consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7 - <i>Uffici e studi professionali</i>, con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell'intera unità immobiliare. | |
| Proposta di Controdeduzione: | |
| 38.1 L'osservazione è accolta. (cfr. Oss. 15 – 17) | |
| Referto Osservazione: ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Osservazione n° **39**

Presentata da: **Comune di Ancona - Sportello Unico Attività Produttive**

Data: **20 Maggio 2013**

Protocollo n° **46771**

Sintesi Osservazione:

39.1 - Art. 6 - Usi del Territorio

U4/1

Testo Adottato

...omissis

1. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali di dettaglio, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/11 (Artigianato di Servizio), possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente entrambe le attività. In questo caso l'attività Artigianale, dovrà essere limitata alla lavorazione di prodotti strettamente attinenti l'Attività Commerciale ed occupare max il 10% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/11 è richiesto l'idoneo atto abilitativo, nonché il rispetto della normativa di settore.

2. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali di dettaglio, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/4 (Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente entrambe le attività. In questo caso l'attività di pubblico esercizio, dovrà occupare max il 20% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore

Osservazione

...omissis

39.1a 1. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività ~~commerciali di dettaglio~~ **produttive** le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/11 (Artigianato di Servizio), possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere ~~contemporaneamente~~ entrambe le attività.

Qualora nello stesso locale si svolgano contemporaneamente l'Attività Artigianale e quella Commerciale, queste dovranno essere attinenti tra loro. In questo caso l'attività Artigianale, dovrà essere limitata alla lavorazione di prodotti strettamente attinenti l'Attività Commerciale ed occupare max il 10% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/11 è richiesto l'idoneo atto abilitativo, nonché il rispetto della normativa di settore

2. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali ~~di dettaglio~~, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq. ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/4 (Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente **e solo nel caso di esercizio congiunto**, entrambe le attività. In questo caso l'attività di pubblico esercizio, dovrà occupare max il 20% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

39.1b 3. Le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/12 (Attrezzature di interesse comune civili e religiose) e/o l'uso U4/20 (attrezzature culturali) del vigente testo di P.R.G., possono essere utilizzate ad area attrezzata per il divertimento e lo svago di bambini (attività ludica).

39.1c 4. E' consentita l'apertura di nuovi esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. (Esercizi di vicinato) nel territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali.

**39.2 - Art. 6 - Usi del Territorio -
U4/2**

Testo Adottato

...omissis

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.

Osservazione

...omissis

~~I nuovi insediamenti non potranno comunque superare i 1500 mq. di superficie di vendita, ad eccezione di quelli compresi nelle Aree Progetto dove è già consentito l'uso U4/2 BIS, che possono quindi arrivare a 2.500 mq.~~

**39.3 - Art. 6 - Usi del Territorio
U4/2 Ter**

Testo Adottato

Da eliminare

**39.4 - Art. 6 - Usi del Territorio
U4/3**

Testo Adottato

Per commercio all'ingrosso si intendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

E' ammessa una superficie ad uso abitativo per un massimo di 150 mq di Su per ogni azienda a condizione che la superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 400 mq al netto di tale alloggio.

...omissis

Osservazione

...omissis

1. Per commercio all'ingrosso si intendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari. E' ammessa una superficie ad uso abitativo per un massimo di 150 mq di Su per ogni azienda a condizione che la superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 400 mq al netto di tale alloggio.

Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali è consentito l'esercizio promiscuo del commercio al dettaglio e all'ingrosso. In questo caso per tali strutture la dotazione di parcheggi



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

deve riferirsi a quella della attività di commercio al dettaglio, mantenendo comunque l'unità immobiliare la destinazione d'uso di "Commercio all'ingrosso"

2. E' consentita l'apertura di nuovi esercizi commerciali all'ingrosso nel territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali.

39.5 - Art. 6 - Usi del Territorio

U4/4

Testo Adottato

...omissis

Allo scopo di favorire lo sviluppo dei pubblici esercizi, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq. ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente entrambe le attività. In questo caso l'attività di commercio al dettaglio, dovrà occupare max il 20% della SUL. Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.

...omissis

Osservazione

...omissis

~~39.5a~~ Allo scopo di favorire lo sviluppo ~~dei pubblici esercizi delle attività produttive~~, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq. ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere ~~contemporaneamente~~ entrambe le attività. ~~In questo caso l'attività di commercio al dettaglio, In caso di esercizio congiunto dell'attività di pubblico esercizio e di commercio al dettaglio, quest'ultima~~ dovrà occupare max il 20% della SUL e ~~dovrà riferirsi esclusivamente al settore merceologico alimentare.~~

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore

39.5b Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività produttive, dove è consentito anche l'uso U4/11 (Artigianato di servizio), le unità immobiliari destinate U4/4 (Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento) possono essere utilizzate, nel rispetto della normativa di settore, a laboratorio artigianale di servizio (U4/11), senza necessità di cambio d'uso.

39.5c E' consentita l'apertura di nuovi esercizi commerciali del territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali.

...omissis

39.6 - Art. 6 - Usi del Territorio

U4/7

Testo Adottato

...omissis



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

In questo uso si intendono comprese, oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni (finanziarie, amministrative e tecniche in genere), di carattere eminentemente privato che non provochino un forte concorso di pubblico.

....omissis

Osservazione

...omissis

In questo uso si intendono comprese, oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni (finanziarie, amministrative e tecniche in genere), di carattere eminentemente privato che non provochino un forte concorso di pubblico. **A questo uso sono assimilate le attività di centro elaborazione dati, creazione di programmi multimediali, grafica computerizzata, siti internet e simili.**

....omissis

39.7 - Art. 6 - Usi del Territorio

U4/11

Testo Adottato

...omissis

Allo scopo di favorire la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e lo sviluppo delle attività artigianali, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere entrambe le attività. In questo caso l'Attività Commerciale dovrà essere limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti l'Attività Artigianale e comunque nel limite max del 10% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.

...omissis

Osservazione

...omissis

Allo scopo di favorire la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e lo sviluppo delle attività artigianali, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ~~ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.)~~ possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere ~~entrambe le attività~~ **l'esercizio congiunto di entrambe le attività.** ~~In questo caso~~ L'attività Commerciale dovrà essere limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti l'Attività Artigianale e comunque nel limite max del 10% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.

...omissis



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Proposta di Controdeduzione:

39.1 - Il punto 1 dell'osservazione è accolto parzialmente nel seguente modo:

39.1a Testo Controdedotto

...omissis

1. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali di dettaglio le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/11 (Artigianato di Servizio), possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente entrambe le attività.

In tal caso l'attività artigianale e quella commerciale dovranno essere attinenti e complementari e l'attività artigianale potrà occupare max il 10% della Superficie di Vendita.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/11 è richiesto l'idoneo atto abilitativo, nonché il rispetto della normativa di settore

2. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali di dettaglio, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq. ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/4 (Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente e solo nel caso di esercizio congiunto, entrambe le attività. In questo caso l'attività di pubblico esercizio, dovrà occupare max il 20% della Superficie di Vendita.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/1 a U4/4 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.

omissis...

39.1b Il punto 1b dell'osservazione è accolto parzialmente introducendo le Ludoteche nella descrizione dell'uso U4/12 Attrezzature di interesse comune civili e religiose.

39.1c Per quanto riguarda il punto 1c, si precisa, che le disposizioni normative richiamate nell'osservazione sono contenute nell'art. 31 comma 2 del D.L. 201/2011 convertito con modificazioni dalla L. 214/2011. Tale disposizione in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi è stata modificata dall'art. 30 comma 5 ter. del D.L. 69/2013 convertito nella L. 98/2013. Pertanto, l'Amministrazione Comunale intende provvedere ad una apposita revisione del Piano Regolatore per le materie riguardanti il commercio che sarà effettuata a seguito dell'adeguamento da parte della Regione Marche delle proprie specifiche disposizioni normative.

39.2 Il punto 2 dell'osservazione è accolto per quanto riguarda la superficie delle medie strutture di vendita (uso U4/2), il cui limite max. viene portato dagli attuali 1.500 mq. a 2.500 mq. così come previsto dalla normativa regionale.

39.3 Il punto 3 dell'osservazione non è accolto, in quanto l'eliminazione dell'uso U4/2Ter può essere presa in considerazione nell'apposita revisione del Piano Regolatore per le materie riguardanti il commercio che sarà effettuata a seguito dell'adeguamento da parte della Regione Marche delle proprie specifiche disposizioni normative.



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

39.4 Il punto 4 dell'osservazione è accolto parzialmente, in quanto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio è consentito nelle zone dove sono presenti contemporaneamente gli usi U4/3 Commercio all'ingrosso e U4/1 Commercio al Dettaglio. Si precisa comunque, che le disposizioni normative richiamate nell'osservazione sono contenute nell'art. 31 comma 2 del D.L. 201/2011 convertito con modificazioni dalla L. 214/2011. Tale disposizione in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi è stata modificata dall'art. 30 comma 5 ter. del D.L. 69/2013 convertito nella L. 98/2013. Pertanto, l'Amministrazione Comunale intende provvedere ad una apposita revisione del Piano Regolatore per le materie riguardanti il commercio che sarà effettuata a seguito dell'adeguamento da parte della Regione Marche delle proprie specifiche disposizioni normative.

39.5 Il punto 5 dell'osservazione è accolta parzialmente nel seguente modo:

39.5a Testo Controdedotto

omissis...

Allo scopo di favorire lo sviluppo dei pubblici esercizi, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore a 250 mq. ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere contemporaneamente entrambe le attività. In caso di esercizio congiunto dell'attività di pubblico esercizio e di commercio al dettaglio, quest'ultima dovrà occupare max il 20% della Superficie di Vendita.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/4 a U4/1 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore

...omissis

39.5b Il punto 5b dell'osservazione non è accolto, in quanto la possibilità di svolgere contemporaneamente l'uso U4/11 (Artigianato di Servizio) è consentito unicamente all'interno dell'U4/1 (Commercio al Dettaglio).

39.5c Si precisa, che le disposizioni normative richiamate nell'osservazione sono contenute nell'art. 31 comma 2 del D.L. 201/2011 convertito con modificazioni dalla L. 214/2011. Tale disposizione in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi è stata modificata dall'art. 30 comma 5 ter. del D.L. 69/2013 convertito nella L. 98/2013. Pertanto, l'Amministrazione Comunale intende provvedere ad una apposita revisione del Piano Regolatore per le materie riguardanti il commercio che sarà effettuata a seguito dell'adeguamento da parte della Regione Marche delle proprie specifiche disposizioni normative.

39.6 Il punto 6 dell'osservazione è accolto modificando il testo normativo dell'art. 6 Uso U4/7 nel seguente modo:

Testo Controdedotto

...omissis

In questo uso si intendono comprese, oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni (finanziarie, amministrative e tecniche in genere), di carattere eminentemente privato che non provochino un forte concorso di pubblico. A questo uso sono assimilate le attività di centro elaborazione dati, creazione di programmi multimediali, grafica computerizzata, siti internet e simili.

....omissis



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

39.7 Il punto 7 dell'osservazione è accolto parzialmente modificando il testo normativo dell'art. 6 Uso U4/11 nel seguente modo:

Testo Controdedotto

...omissis

Allo scopo di favorire la migliore distribuzione delle merci e dei prodotti e lo sviluppo delle attività artigianali, le unità immobiliari con una superficie utile complessiva non superiore ai 250 mq., ricadenti in zone dove è consentito anche l'uso U4/1 (Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.) possono essere utilizzate, senza necessità di variazione d'uso e/o frazionamenti, per svolgere l'esercizio congiunto di entrambe le attività. L'attività Commerciale dovrà essere limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti e complementari all'Attività Artigianale e comunque nel limite max del 10% della SUL.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da U4/11 a U4/1 è richiesto l'idoneo atto abilitativo. Tutti gli interventi sono comunque assoggettati al rispetto della normativa di settore.

...omissis

Referto Osservazione: **ACCOLTA PARZIALMENTE**



COMUNE DI ANCONA
VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE

| | |
|--|---|
| Osservazione n° 40 FUORI TERMINE | Presentata da: Giantomasso Steno |
| Data: 22 Maggio 2013 | Protocollo n° 48013 |
| Sintesi Osservazione: Area località " <i>Villa Romana</i> " distinta al catasto fg. 80 part. 291 - 292 - 501 - 505 destinata dal PRG vigente art. 28.2 Zone per servizi di quartiere - <i>Attrezzature di interesse comune civili e religiose</i> . Ubicata all'interno del Parco del Conero con la variante diventerà una UMI per servizi di quartiere. Si chiede: 40.1 - che venga previsto nell'art. 28.2 oltre agli usi previsti anche l'uso U1/1 Abitazioni; 40.2 - che venga rivista la norma, rendendola più facilmente attuabile in merito all'utilizzo dell'uso turistico - residenziale, inoltre rendendo indipendente l'attuazione della proprietà rispetto a quella adiacente con gli usi più rispondenti alla domanda di mercato; 40.3 - che venga eliminata la previsione di attuazione degli interventi con le modalità previste dal DPR 327/01 TU Espropri, in quanto pur presente dal 1993 non si sono mai create le condizioni per la sua attuazione | |
| Proposta di Controdeduzione: 40.1.2.3. I punti 1 - 2 - 3 dell'osservazione non sono accolti, in quanto contrastano con gli obiettivi della variante | |
| Referto Osservazione: NON ACCOLTA | |



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Osservazione n° **41**
FUORI TERMINE

Presentata da: **Capitanelli Mirella Legale Rapp. della Soc. " MARESTER
DI CESAURI MIRELLA NATA CAPITANELLI & C. Snc"**

Data: **21 Giugno 2013**

Protocollo n° **58722**

Sintesi Osservazione:

41.1 - L'immobile di proprietà è ubicato in Via Esino - Loc. Torrette e distinto al catasto fabbricati al fg. 29 mapp. 280 sub 114 e ubicato all'interno del complesso immobiliare "*Centro Civico di Torrette*" attualmente regolamentato dall'art. 28.2 Zone per Servizi di Quartiere "*Zone per attrezzature comuni civili e religiose*". Il complesso immobiliare è stato realizzato all'inizio degli anni 90 con concessione edilizia n° 54/1990 in forza di una Convenzione stipulata in data 29.06.1990 rep. n° 122948 tra il Comune di Ancona e la Soc. " Torrette 2000 srl" in attuazione della delibera consigliare n° 1092 del 13.04.1988 a cui ha fatto seguito atto integrativo del 22.11.1991.

L'art.10 della convenzione " DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE PER LE OPERE" prevedeva per le opere in corso di realizzazione un mix funzionale di usi: Studi professionali - ambulatori e laboratori sanitari, commercio, laboratori artigianali, club e associazioni sportive, culturali, politiche, rappresentanze di commercio, agenzie di servizi (assicurazioni, viaggi, import-export) ristorazione e tempo libero (bar, tavola calda, ristorante, sala da ballo, discoteca, sala giochi..ecc).

A conclusione dei lavori in sede di agibilità vennero accatastate le unità immobiliari in relazione alle categorie catastali corrispondenti, ad esempio Ufficio cat. D10 - Negozio cat. C1 - Centro Commerciale D8 e così via, rientrando in queste categorie catastali gli usi urbanistici previsti e fissati in convenzione.

Per l'area costituente il complesso immobiliare "*Centro Civico di Torrette*" sia il PRG vigente approvato nel 1994, che la successiva variante al PRG approvata con Delibera del Presidente della Provincia di Ancona n° 25 del 16.03.1999, non hanno tenuto conto degli usi presenti nel complesso, fissando una normativa non coerente con lo stato di fatto in quanto gli usi attualmente insediati sono nella quasi totalità in contrasto con quelli previsti dal PRG vigente.

Considerazioni:

1 - La normativa del PRG e la successiva variante non hanno tenuto conto degli usi regolarmente insediati con l'accordo convenzionale tra il Comune e il Soggetto Attuatore.

2 - La normativa attuale subordina una trasformazione urbanistica alla stipula di una ulteriore convenzione complessiva per confermare alcuni usi regolarmente presenti nel complesso. Il mantenimento dell'attuale normativa di fatto impedisce qualsiasi trasformazione edilizia trattandosi di usi in contrasto con il PRG per i quali posso essere concessi solo interventi REI1 e REI2 con pesanti ripercussioni sul valore e commerciabilità degli immobili.

Si chiede pertanto che le norme tecniche del PRG riconoscano gli usi originari del complesso immobiliare esistente e costituente il "*Centro Civico di Torrette*".



COMUNE DI ANCONA
VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Proposta di Controdeduzione:

41.1 L'osservazione non è accolta, in quanto la norma della quale si chiede la modifica non è stata oggetto di variante

Referto Osservazione: NON ACCOLTA



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

| | |
|---|--|
| Osservazione n° 42 FUORI TERMINE | Presentata da: Cucchiarelli Francesco in qualità di Amministratore del Complesso edilizio denominato " Centro Civico di Torrette" |
| Data: 04 Luglio 2013 | Protocollo n° 62845 |

Sintesi Osservazione:

42.1 - L'osservazione riguarda il complesso immobiliare "*Centro Civico di Torrette*" attualmente regolamentato dall'art. 28.2 Zone per Servizi di Quartiere "*Zone per attrezzature comuni civili e religiose*". Il complesso immobiliare è stato realizzato all'inizio degli anni 90 con concessione edilizia n° 54/1990 in forza di una Convenzione stipulata in data 29.06.1990 rep. n° 122948 tra il Comune di Ancona e la Soc. " Torrette 2000 srl" in attuazione della delibera consiliare n° 1092 del 13.04.1988 a cui ha fatto seguito atto integrativo del 22.11.1991. L'art.10 della convenzione " DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE PER LE OPERE" prevedeva per le opere in corso di realizzazione un mix funzionale di usi: Studi professionali - ambulatori e laboratori sanitari, commercio, laboratori artigianali, club e associazioni sportive, culturali, politiche, rappresentanze di commercio, agenzie di servizi (assicurazioni, viaggi, import-export) ristorazione e tempo libero (bar, tavola calda, ristorante, sala da ballo, discoteca, sala giochi..ecc).

A conclusione dei lavori in sede di agibilità vennero accatastate le unità immobiliari in relazione alle categorie catastali corrispondenti, ad esempio Ufficio cat. D10 - Negozio cat. C1 - Centro Commerciale D8 e così via, rientrando in queste categorie catastali gli usi urbanistici previsti e fissati in convenzione.

Per l'area costituente il complesso immobiliare "*Centro Civico di Torrette*" sia il PRG vigente approvato nel 1994, che la successiva variante al PRG approvata con Delibera del Presidente della Provincia di Ancona n° 25 del 16.03.1999, non hanno tenuto conto degli usi presenti nel complesso, fissando una normativa non coerente con lo stato di fatto in quanto gli usi attualmente insediati sono nella quasi totalità in contrasto con quelli previsti dal PRG vigente.

Considerazioni:

- 1 - La normativa del PRG e la successiva variante non hanno tenuto conto degli usi regolarmente insediati con l'accordo convenzionale tra il Comune e il Soggetto Attuatore.
- 2 - La normativa attuale subordina una trasformazione urbanistica alla stipula di una ulteriore convenzione complessiva per confermare alcuni usi regolarmente presenti nel complesso. Il mantenimento dell'attuale normativa di fatto impedisce qualsiasi trasformazione edilizia trattandosi di usi in contrasto con il PRG per i quali posso essere concessi solo interventi REI1 e REI2 con pesanti ripercussioni sul valore e commerciabilità degli immobili anche nei confronti della stessa Amministrazione Comunale proprietaria di alcuni locali.

Si chiede pertanto che le norme tecniche del PRG riconoscano gli usi originari del complesso immobiliare esistente e costituente il "*Centro Civico di Torrette*".



COMUNE DI ANCONA
VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Proposta di Controdeduzione:

42.1 L'osservazione non è accolta, in quanto la norma della quale si chiede la modifica non è stata oggetto di variante

Referto Osservazione: NON ACCOLTA



COMUNE DI ANCONA

VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Osservazione n° **43**
FUORI TERMINE

Presentata da: **ATTIVITA' ECONOMICHE U.O. SPORT**

Data: **8 Ottobre 2013**

Protocollo n° **92038**

Sintesi Osservazione:

43.1 - Si chiede fine di consentire nelle strutture sportive di cui all'art. 28.3 " *Zone a verde di quartiere (Verde Attrezzati e Attrezzature Sportive)*", una maggiore flessibilità nell'utilizzo degli impianti sportivi di interesse pubblico e nell'ottica di estendere l'accoglienza alle strutture sportive, si chiede di prevedere all'interno dell'art. 28.3 " *Zone a verde di quartiere (Verde Attrezzati e Attrezzature Sportive)*" la possibilità di realizzazione di FORESTERIE, modificando la norma nel seguente modo :

omissis...

Art. 28 Zone per Servizi di Quartiere

omissis...

3 " *Zone a verde di quartiere (Verde Attrezzati e Attrezzature Sportive)*"

omissis...

Prescrizione Specifica:

Nelle attrezzature sportive pubbliche o private, coperte o scoperte è consentita, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di Foresterie

omissis...

Proposta di Controdeduzione:

43.1 L'osservazione è accolta modificando la norma nel seguente modo :

Testo Variante

omissis...

Art. 28 - Zone per i servizi di quartiere

omissis...

3) **Zone a verde di quartiere (Verde Attrezzati e Attrezzature Sportive)**

Usi previsti: U4/16, U4/17.

Uf (per le attrezzature coperte in modo permanente) = 0,25 mq/mq

omissis...

Testo Controdedotto

omissis...

Art. 28 - Zone per i servizi di quartiere

omissis...

3) **Zone a verde di quartiere (Verde Attrezzati e Attrezzature Sportive)**

Usi previsti: U4/16, U4/17.

Uf (per le attrezzature coperte in modo permanente) = 0,25 mq/mq

omissis...

COMUNE DI ANCONA
VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE - CONTRODEDUZIONI

Prescrizioni Specifiche:

omissis..

5. *Nelle attrezzature sportive pubbliche o private, coperte o scoperte é consentita, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di Foresterie.*

omissis...

Referto Osservazione: **ACCOLTA**



