VARIANTE PARZIALE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL PRG VIGENTE

L'obiettivo principale della Variante, che interessa esclusivamente le norme tecniche di attuazione del PRG, consiste nella attualizzazione del sistema delle destinazioni d'uso. Tale obiettivo risponde alle esigenze della città di Ancona, dove già da alcuni anni si assiste ad una evoluzione delle attività caratterizzate da una sempre maggiore interscambiabilità e pluralità di funzioni, a cui si aggiunge l'ormai superata rigida divisione fra attività pubbliche e private.
L'articolazione del PRG vigente pensata più di 20 anni fa costringe ad una gestione del Piano faticosa per i cittadini e per gli utenti, in quanto in certi casi alcune attività, anche di tipo innovativo, non riescono ad essere incasellate all'interno degli usi esistenti, in altri casi alcune destinazioni di tipo comune non sono ammesse all'interno delle Zone a Tessuto Omogeneo residenziali contenute nel Piano. Il risultato finale è che l'Amministrazione deve approntare continuamente processi di Variante al Piano anche per questioni di modesta entità e rilevanza.

Questi gli aspetti più significativi della Variante:

- riduzione complessiva del numero degli usi che passano dagli attuali 48 a 41
- mantenimento del dimensionamento del piano, in quanto non vengono variate né le superfici delle singole zone né i relativi indici edificatori.
- revisione della distribuzione degli usi all'interno delle zone residenziali tramite un pacchetto di usi comune che comprende quelli della città consolidata; residenza, commercio, servizi
- introduzione dell'uso MISTO RESIDENZIALE-TERZIARIO
- L'uso viene utilizzato per tipologie insediative a destinazione mista: residenziale e terziaria compatibile con la residenza, ovvero a basso

afflusso di pubblico, non inquinante e non rumorosa (studi professionali, ambulatori medici, atelier artistici).

- modifiche all'uso COMMERCIO AL DETTAGLIO CON SUP. DI VENDITA FINO A 250MQ.
- Viene concessa la possibilità di utilizzare l'unità immobiliare destinata a commercio al dettaglio anche per l'artigianato di servizio.(esempio del negozio di abbigliamento che ha al suo interno anche una piccola sartoria di max il 10% della Superficie)
- Viene concessa la possibilità di utilizzare l'unità immobiliare destinata a commercio al dettaglio anche per Pubblici Esercizi e attrezzature per l'intrattenimento (esempio della libreria che ha al suo interno un piccolo bar che non superi il 20% della Superficie)
- modifiche all'uso PUBBLICI ESERCIZI E ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO E L'INTRATTENIMENTO
- Viene ampliato l'uso relativo ai pubblici esercizi comprendendo anche le attrezzature per lo spettacolo e l'intrattenimento
- Viene concessa la possibilità di utilizzare l'unità immobiliare destinata a pubblico esercizio (non superiore a 250mq) anche per il commercio al dettaglio (esempio del pub ristorante che può avere una zona per vendere libri o dischi che non superi il 20% della Superficie)
- modifiche all'uso ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- All'interno dell'uso vengono aggiunti i servizi alla persona (palestre, laboratori di analisi, centri di riabilitazione) che non superino i 400mq di superficie
- Viene concessa la possibilità di utilizzare l'unità immobiliare destinata a pubblico esercizio (non superiore a 250mq) anche per il commercio al dettaglio limitata alla vendita di prodotti strettamente attinenti l'Attività Artigianale. Viene altresì concessa la possibilità, in una superficie non superiore al 10% della SUL, di porre in vendita prodotti non di propria produzione, ma connessi alla attività ed effettuare la somministrazione di bevande (esempio della pizzeria che può vendere senza limitazioni pasta e farina, oppure le bibite confezionate, oppure aprire al suo interno un angolo caffetteria)
- ORTI URBANI_ZONE PER SERVIZI DI QUARTIERE

- E’ possibile la realizzazione di orti urbani destinati al solo autoconsumo. L’estensione dell’area deve essere di almeno 500mq, ogni unità deve avere una dimensione compresa tra 50mq e 100mq. All’interno della singola unità può essere realizzata una attrezzatura di ricovero per attrezzi di tipo non permanente con superficie inferiore a 5mq.
- ZT18 "BARACCOLA”
- Nell’ambito degli immobili a destinazione produttiva è consentito il cambio di destinazione d’uso in uffici e studi professionali, per le sole parti o unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzato, e con esclusione dei piani terra, fino a max il 25% della SUL complessiva dell’intera unità immobiliare.