

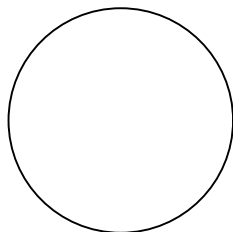
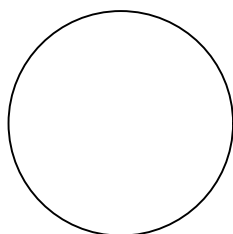


# 01

CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

**VARIANTE AL P.N. 1.5 - UMI 1.5.1 - PIANO  
PARTICOLAREGGIATO "MICHELETTI" -  
LOTTE "O" E "Q" AI SENSI DELL'ART. 30  
DELLA L.R. 34/92**

Relazione tecnica descrittiva della variante



**Settore VI**  
**Pianificazione territoriale e Progettazione urbanistica**

REDAZIONE: Arch. Lorenzo Picchietti  
Arch. Marta Angeli  
Ing. Laura Fratesi  
Arch. Ilaria Simoni  
Ing. Genny Boccanera

ADOZIONE DEFINITIVA  
Delibera C.C. n° del

APPROVAZIONE DEFINITIVA  
Delibera C.C. n° del

Giugno 2023

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1 PREMESSA

Il Comune di Civitanova Marche è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva con delibera della Giunta Provinciale n. 280 del 5 luglio 2007 e successive varianti parziali che ne hanno determinato l'attuale configurazione.

Per dare attuazione alle previsioni di Piano, ed in particolare con l'atto consiliare n. 70 del 22 ottobre 2009 è stato approvato definitivamente il Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente (Area ex Micheletti e zona per Attrezzature territoriali A1 Foce Chienti) dove si colloca l'area in oggetto.

Il piano particolareggiato "ex Micheletti" è situato nella zona sud della città, quartiere Centro, e occupa un comparto che si sviluppa su quasi 20 ettari di zone di recente urbanizzazione, delimitato a ovest dall'asse ferroviario Bologna-Bari, a est e a nord dall'edificato esistente di tipo prevalentemente residenziale e a sud dalla viabilità di via Aldo Moro.: l'intera area ha iniziato a svilupparsi a partire dai primi anni 2000, con la realizzazione dei primi edifici per attrezzature scolastiche e sportive, e ad oggi ancora sono individuabili parti non completate.

L'approvazione definitiva del suddetto Piano Particolareggiato è avvenuta su parere di conformità definitivo espresso dalla Provincia di Macerata con atto della G.P. n. 315 del 20.07.2009 condizionata all'adeguamento dello stesso, ai sensi dell'art. 26 comma 7 della L.R. 34/92, ai rilievi formulati; inoltre con lo stesso atto è stato deliberato la esenzione in via definitiva, delle aree inserite nel Piano Particolareggiato, dai piani sovraordinati, in quanto nel PRG, allora vigente, le aree in esame risultavano tutte già inserite in zona " F " prevalentemente urbanizzata e parzialmente attrezzata.

Il piano particolareggiato approvato suddivideva l'intera area in 22 lotti distinti per destinazione specifica e indice di edificabilità, oltre ad aree pubbliche destinate a viabilità e verde pubblico attrezzato (standard): l'intervento proposto si concentra su due di questi lotti (O e Q), e prevede la redistribuzione della capacità insediativa reciproca, ai fini di un più omogeneo sviluppo urbano dell'intera area.

## 2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO



### 2.1 Caratteristiche

La proposta di variante deriva dalla manifesta intenzione di ricalibrare la capacità insediativa sui due lotti O e Q, entrambi con destinazione specifica a Servizi Tecnici ed Amministrativi, ridistribuendo le volumetrie ammissibili tra i due lotti senza alcun aumento delle cubature né tantomeno determinare una maggiore richiesta di dotazioni territoriali.

I due lotti in esame sono localizzati nella fascia ricompresa tra la linea ferroviaria ad ovest e la strada urbana di quartiere (via Nelson Mandela) ad est: il lotto O allo stato attuale risulta essere non edificato, in parte adibito a colture orticole, in parte verde residuale. Il Lotto Q, invece, ospita un fabbricato dove hanno sede servizi tecnici amministrativi comunali (attuale sede del Comando di Polizia Municipale, deposito automezzi e macchinari delle squadre del servizio manutenzione e protezione civile).

L'esigenza è emersa a seguito delle modifiche introdotte in sede di Riadozione del piano particolareggiato scaduto zona stadio ( Ex Micheletti - A1) ai sensi dell'art. 30 della L.R.34/92 e ss mm ii e al vigente PRG con valenza ai sensi dell'art. 15 comma 5, approvato con D.G.C. n. 126 del 7 aprile 2023: in tale procedimento veniva parzialmente rimodulata la capacità insediativa del lotto O a vantaggio di altri lotti. Successivamente, si palesava la necessità di ripristinare la SUL precedente sul lotto O, e contestualmente si verificava che il lotto Q aveva un sufficiente esubero di SUL tale da poter compensare la cessione al lotto O. In tal modo si consentirebbe comunque lo sviluppo delle rispettive potenzialità edificatorie, senza pregiudicare le complessive previsioni piano.

Per poter quindi dare concretezza alle sopra indicate ipotesi, si rende necessario procedere ad una variante al piano particolareggiato stesso ai sensi dell'art. 30 della L.R.34/92 e ss mm ii e al vigente PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 in quanto:

- la riassegnazione della SUL pari a mq 2.275 mq al lotto O, allo stato attuale pari invece a mq 1.618, a parità di Superficie fondiaria, prevede il parziale trasferimento di 675 mq di SUL dal lotto "Q", senza con questo pregiudicare la funzionalità attuale e lo sviluppo futuro dello stesso lotto. Le quantità di standard previste da piano rimangono pertanto invariate, soddisfacendo sempre le dotazioni minime di cui al DM 1444/68.



fig. 2 – P.N. 1.5 UMI 1.5.1 – stato vigente

## **2.2 LE VARIAZIONI INTRODOTTE: PARAMETRI URBANISTICI**

La proposta di variante così strutturata, consistendo in estrema sintesi nella redistribuzione della capacità insediativa con riproporzionamento delle volumetrie già previste, assume carattere non sostanziale rispetto alla previsione del vigente PRG e la stessa può essere adottata ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. in quanto, pur variando la destinazione d'uso di alcuni lotti e comportando modificazioni alle NTA del PRG, non incide sul dimensionamento globale del piano, non comporta aumento dei carichi insediativi e nè delle dotazioni territoriali previste nella zona soggetta a variante urbanistica, e non determina variazione quantitativa ma esclusivamente qualitativa degli standard.

Come detto in premessa, l'intervento è localizzato a Civitanova Marche, località Porto, Quartiere Centro, all'interno delle zone perimetrate dal PN 1.5 Piano Particolareggiato "Ex Micheletti". la superficie complessivamente ricompresa nel PN è di 196000 mq; i lotti interessati occupano una porzione di circa 25000 mq. La proprietà dell'area è pubblica e la zonizzazione prevista dal Piano Particolareggiato per ogni singolo lotto risulta essere come di seguito schematizzato:

Zonizzazione urbanistica VIGENTE:	<b>Piano Norma 1.5 – Piano Particolareggiato in variante parziale al vigente PRG relativo alla zona stadio (ex micheletti e A1)</b> <b>UMI 1.5.1.3 Nta del PRG</b> <b>All'interno della UMI, i singoli lotti di intervento hanno le presenti destinazioni</b>					
	<b>Lotto O</b>	<b>F0.24 – L2 - St</b>				
	<b>Lotto Q</b>	<b>F0.17– L2 - St</b>				

**F: Artt. 4.3.6.1 e segg - Zone F: attrezzature ed impianti di interesse generale**

**L2: Art. 4.2.4.5 - Sub-sistema L2: luoghi centrali e attrezzature della municipalità**

**St: (St) Servizi tecnici e amministrativi: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, portuali e doganali**

Dei due lotti interessati, solamente il Lotto "Q" ha dato concretezza alle previsioni di piano particolareggiato: attualmente sul lotto insiste un fabbricato, ove sono ospitati uffici comunali e annesso deposito automezzi.

Nella proposta di variante rimangono invariate la superficie fondiaria di entrambi i lotti, Si propone quindi di assegnare al Lotto O la capacità insediativa per una SUL massima pari a 2.275 mq su 3 piani complessivi per una altezza massima di 11 ml. Reciprocamente, si va a diminuire la capacità insediativa massima del lotto Q assegnando un valore pari a 6.581 mq di SUL contro ai 7.238 mq dello status quo ante. Tale riduzione, come già espresso precedentemente, non compromette le funzionalità attuali né i possibili sviluppi futuri prevedibili sul lotto in questione.

Nello specifico, andranno ad inserirsi le seguenti modifiche, suddivise per singolo lotto di

appartenenza:

**LOTTO O - SERVIZI TECNICI E AMMINISTRATIVI**

	<b>ATTUALE</b>	<b>VARIANTE</b>
Zona omogenea	<b>F0.24</b>	<b>F0.16</b>
Sub-sistema	L2 – luoghi centrali e attrezzature della municipalità	L2 – luoghi centrali e attrezzature della municipalità
Destinazione	St – servizi tecnici e amministrativi	St – servizi tecnici e amministrativi
<b>Indici e parametri</b>		
Superficie fondiaria	3.791 mq	3.791 mq
Utilizzazione fondiaria Ef	<b>0,42 mq/mq</b>	<b>0,60 mq/mq</b>
SUL	<b>1.618 mq</b>	<b>2.275 mq</b>
Numero piani	3	3
Altezza massima	11 m	11 m
Volume	<b>11.088 + 2,135 mc</b>	<b>11.500 + 4.288 mc</b>
Rapporto di copertura	<b>0,40 mq/mq</b>	<b>0,50 mq/mq</b>

**LOTTO Q – SERVIZI TECNICI e AMMINISTRATIVI**

	<b>ATTUALE</b>	<b>VARIANTE</b>
Zona omogenea	F0.16	F0.16
Sub-sistema	L2 – luoghi centrali e attrezzature della municipalità	L2 – luoghi centrali e attrezzature della municipalità
Destinazione	St – servizi tecnici e amministrativi	St – servizi tecnici e amministrativi
<b>Indici e parametri</b>		
Superficie fondiaria	6.032 mq	6.032 mq
Utilizzazione fondiaria Ef	1,20	<b>1,09 mq/mq</b>
SUL	7.238 mq	<b>6.581 mq</b>
Numero piani	4	4
Altezza massima	14	11 m
Volume	25.334 mc	<b>22.724 mc</b>
Rapporto di copertura	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq

L'attuazione della presente variante non implica una ridefinizione degli spazi destinati a standard all'interno del Piano particolareggiato, senza avere variazioni di superfici fondiarie o di quantitativi di standard così da rientrare nella fattispecie di una variante non sostanziale ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 32/94;

## **2.2 Contesto territoriale e conformità ai piani sovraordinati**

L'area oggetto di variante è situata nella zona a sud della città, in una zona in cui l'andamento del terreno è pianeggiante il cui contesto è in gran parte urbanizzato.

Non si rileva la presenza di unità sensibili di particolare pregio o interesse, in quanto non sono state evidenziate aree SIC (siti di importanza comunitaria) né ZPS (zone di protezione speciale). Le aree del piano coinvolte dalla modifica ricadono all'interno della UNITA' ECOLOGICA FUNZIONALE n. 79 della Rete Ecologica MARCHIGIANA (REM). Al momento, poiché non è stata predisposta per l'area in oggetto un'analisi per la definizione di una rete ecologica locale, i dati e le considerazioni vanno riferite unicamente alla REM: in relazione a questo, si evidenzia che l'intervento, nel suo complesso non interferisce con nodi della Rete Ecologica, non interferisce con continuità naturali, né è ricompreso entro la rete di microconnessioni rilevabili a livello locali.

L'area, non ricade nel rischio di esondazione e frana individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), è esente dagli ambiti di tutela del PPAR ai sensi dell'art. 60 delle NTA, ma è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di interesse nazionale del Basso Bacino del fiume Chienti, individuato con D.M. 26/2/2003, ai sensi del D.Lgs. 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471. Tutti gli interventi dovranno seguire le linee guida approvate con DGR 645 del 24/05/2021.

L'area, poi, è interessata dalle prescrizioni relative al sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n° 75 del 11/12/2001) come segue:

- Struttura geo-morfologica - "Piane alluvionali" (art. 27.1) totalmente.
- Struttura geo-morfologica - "Aree soggette ad esondazione per piene eccezionali" (art. 27.2) totalmente.
- Patrimonio botanico-vegetazionale - "Aree coltivate di valle" (art. 31.2) totalmente.

L'area non ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23, né in area floristica protetta ai sensi della L.R. 52/74.

Dal punto di vista acustico, il Comune di Civitanova Marche è dotato di un Piano di Zonizzazione acustica approvato con D.C.C. n°88 del 3-11-2005.

Il Piano di Zonizzazione acustica intende fornire una regolamentazione del rumore prodotto da attività umane, suddividendo l'intero territorio comunale in classi, sia per il territorio urbanizzato, sia per quello in cui le trasformazioni non sono ancora attuate, con l'obiettivo di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di risanare quelle dove si riscontrano livelli di rumorosità ambientale che potrebbero comportare effetti negativi sulla salute della popolazione.

Il Piano di Zonizzazione acustica individua sul territorio comunale zone distinte in funzione della classe acustica di appartenenza, per le quali vengono fissati valori limite di emissione, valori limite di immissione, i valori di attenzione e i valori di qualità.

La zona in questione è inserita in CLASSE IV (aree di intensa attività umana) per effetto della vicinanza con la linea ferroviaria BOLOGNA BARI.

### 3 VERIFICA DEI PARAMETRI E DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE  
**VARIANTE AL P.N. 1.5 - UMI 1.5.1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO "MICHELETTI" - LOTTI "O" E "Q" AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92**  
**STATO VIGENTE approvato con D.G.C. n. 126 del 07/04/2023**

U.M.I. 1.5

Sup.Terr.	Sf LOTTI E-F-G-R-S-V-Z	Sf	Ef	Sul VARIANTE	Sul Piano Approvato	H interplano	n° piani	Hmax	Hmax Control	Volume	Volume stato approvato	Rc	Indici Urb.
196.341	37.996	123.677		73.909	73.909					287.056	287.056		
A2	A CENTRO RELIGIOSO	1.974	0,60	1.184		3,5	3	10,50		4.145		0,50	F0.16 L2 Sd
A2	B CENTRO SOCIALE: ANZIANI	2.358	0,60	1.415		3,5	3	10,50		4.952		0,50	F0.16 L2 Sr
A1	C ALLOGGI UNIVERSITARI - ERSU	Var. Ersu D.C.C. n°38 del 07-07-08											
A1	D CASERMA CARABINIERI	5.610	0,45	2.525		3,33	5	17,50		8.415		0,50	F0.15 L2 St
	E COMMERCIALE/DIREZIONALE	9.375	0,80	7.500		5,0	2	11,00		37.500		0,45	C1.7 L2 Tc/Tu
	parcheggi(verde (non recintati))	3.688											F L2 Pz
	piazze e spazi pavimentati (non recintati))	1.021											F L2 Pp/Vg
	F RESIDENZIALE	2.722	0,60	1.633		3,5	3	10,50		5.716		0,30	C1.13 R3 R
	G RESIDENZIALE	2.028	0,60	1.217		3,5	3	10,50		4.259		0,30	C1.13 R3 R
A2	H ATTR. PER LO SPORT: PALESTRA E CENT. SPORT	5.359	1,20	6.431		3	3	11,00				0,50	F0.19 L2 Ss
	0,25			1.608		10,0				16.077			
	0,75			4.823		3,5				16.881			
A2	I SCUOLA MEDIA INFERIORE	4.786	0,60	2.872		3,33	3	10,00		9.572		0,50	F0.16 L2 Sb
A1	L SCUOLA MEDIA SUP.	28.317	0,50	14.159		3,5	3	15,00		49.555		0,50	F0.18 L2 Si
	parcheggi pubblico	4.431											F L2 Pp
	verde privato B3.0 R3												B3.0 R3
A2	M1 ATTR. PER LO SPORT: PISTA DI PATTINAGGIO	7.653	0,067	507		3,5	1	3,50		1.810		0,067	F0.22 L2 Ps
A2	M2 ATTR. PER LO SPORT: AREA SKATE	1.503	0,10	150		3,5	1	3,50		526		0,10	F0.2 L2 Ps
A2	N ATTR. PER LO SPORT: TIRO A SEGNO	5.172	0,15	775		3,5	1	3,50		2.713		0,15	F0.23 L2 Ss
A2	O SERVIZI TECNICI E AMMINISTRATIVI	3.791	0,62	1.918	così suddivisa:	11,0				11.088		0,62	F0.24 L2 St
					1.068 x	3,5				610			
					610 x	3,5				2.135			
A1	P CENTRO SOCIALE/CARITAS	1.819	0,60	1.091		3,5	3	10,50		3.820		0,50	F0.16 L2 Sr
A1	Q UFFICI AMM. / DEPOSITO MEZZI PUBBLICI	6.032	1,20	7.238		3,5	4	14,00		25.334		0,50	F0.17 L2 St
	R RESIDENZIALE/TERZIARIO	9.869		9.245		5	5	15,50		28.830		0,50	C1.0 R2 Tc/R
	S RESIDENZIALE/TERZIARIO - UFFICI AMM. DEPOSITI	4.234	0,96	4.095		3,5	5	17,50		14.226		0,50	C1.28 R3 Sv/RtC
A1	T CASERMA DEI POMPIERI	5.097	3,058	3,5	3	10,50		10.704		50,0		0,50	F0.0 L2 St
A1	U CROCE VERDE - UFFICI AMM.	4.239	2,755	3,5	3	10,50		9.644		40,0		0,40	F0.0 L2 St
	V TERZIARIO - UFFICI AMM.	3.714	2,414	6,0	1	6,00		8.449		0,40		0,40	F0.0 L2 Tu
	Z CENTRO COMMERCIALE	6.054	1,400	6,0	1	6,00		8.400		0,25		0,25	F0.21 L2 Tc
A1	W ASILO NIDO	1.971	0,33	657		3,5	1	3,50		2.300		0,35	F0.25 L2 Sb

Note  
1. Per H interplano si intende l'altezza misurata tra le quote di calpestio e l'estradosso del solaio sovrastante  
2. Per altezza massima dei singoli edifici si intende il prodotto fra l'altezza di interplano per il numero di piani. Tale altezza viene incrementata dello spessore del solaio di copertura esclusivamente per le attrezzature (sp=1,00 mt.), quindi Hmax = H  
3. E' possibile realizzare spazi a doppia altezza, decurtando la relativa Sf del pavimento oggetto di doppia altezza.  
4. Nell'ambito del presente Piano i parametri urbanistici utilizzati nella tavola "Sintesi normativa" sono tratti dal P.R.G., relativamente al rapporto di copertura previsto dalle N.T.A. del P.R.G. in tale ambito, il valore massimo di riferimento è rappr  
5. Relativamente alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico è possibile andare in deroga alla dimensione di altezza di interplano, previa presentazione di opportuna scheda tecnica e comunque sempre nei limiti dell'altezza massima consentita.  
A1 Attrezzature di utilità territoriale  
A2 Attrezzature di utilità comunale

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE  
**VARIANTE AL P.N. 1.5 - UMI 1.5.1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO "MICHELETTI" - LOTTI "O" E "Q" AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92**  
**PROPOSTA DI VARIANTE**

U.M.I. 1.5

Sup.Terr.	Sf LOTTI E-F-G-R-S-V-Z	Sf	Ef	Sul VARIANTE	Sul Piano Approvato	H interplano	n° piani	Hmax	Hmax Control	Volume	Volume stato approvato	Rc	Indici Urb.
196.341	37.996	123.677		73.909	73.909					287.056	287.056		
A2	A CENTRO RELIGIOSO	1.974	0,60	1.184		3,50	3	10,50		4.145		0,50	F0.16 L2 Sd
A2	B CENTRO SOCIALE: ANZIANI	2.358	0,60	1.415		3,50	3	10,50		4.952		0,50	F0.16 L2 Sr
A1	C ALLOGGI UNIVERSITARI - ERSU	Var. Ersu D.C.C. n°38 del 07-07-08											
A1	D CASERMA CARABINIERI	5.610	0,45	2.525		3,33	5	17,50		8.415		0,50	F0.15 L2 St
	E COMMERCIALE/DIREZIONALE	9.375	0,80	7.500		5,00	2	11,00		37.500		0,45	C1.7 L2 Tc/Tu
	parcheggi(verde (non recintati))	3.688											F L2 Pz
	piazze e spazi pavimentati (non recintati))	1.021											F L2 Pp/Vg
	F RESIDENZIALE	2.722	0,60	1.633		3,50	3	10,50		5.716		0,30	C1.13 R3 R
	G RESIDENZIALE	2.028	0,60	1.217		3,50	3	10,50		4.259		0,30	C1.13 R3 R
A2	H ATTR. PER LO SPORT: PALESTRA E CENT. SPORT	5.359	1,20	6.431		3	3	11,00				0,50	F0.19 L2 Ss
	0,25			1.608		10,00				16.077			
	0,75			4.823		3,50				16.881			
A2	I SCUOLA MEDIA INFERIORE	4.786	0,60	2.872		3,33	3	10,00		9.572		0,50	F0.16 L2 Sb
A1	L SCUOLA MEDIA SUP.	28.317	0,50	14.159		3,50	3	15,00		49.555		0,50	F0.18 L2 Si
	parcheggi pubblico	4.431											F L2 Pp
	verde privato B3.0 R3												B3.0 R3
A2	M1 ATTR. PER LO SPORT: PISTA DI PATTINAGGIO	7.653	0,067	507		3,50	1	3,50		1.810		0,067	F0.22 L2 Ps
A2	M2 ATTR. PER LO SPORT: AREA SKATE	1.503	0,10	150		3,50	1	3,50		526		0,10	F0.2 L2 Ps
A2	N ATTR. PER LO SPORT: TIRO A SEGNO	5.172	0,15	775		3,50	1	3,50		2.713		0,15	F0.23 L2 Ss
A2	O SERVIZI TECNICI E AMMINISTRATIVI	3.791	0,60	2.275	così suddivisa:	11,00				11.550		0,60	F0.16 L2 St
					1.050 x	3,50				1.225			
					1.225 x	3,50				4.288			
A1	P CENTRO SOCIALE/CARITAS	1.819	0,60	1.091		3,50	3	10,50		3.820		0,50	F0.16 L2 Sr
A1	Q UFFICI AMM. / DEPOSITO MEZZI PUBBLICI	6.032	1,09	6.981		3,4530	3	11,00		22.724		0,50	F0.26 L2 St
	R RESIDENZIALE/TERZIARIO	9.869		9.245		5	5	15,50		28.830		0,50	C1.0 R2 Tc/R
	S RESIDENZIALE/TERZIARIO - UFFICI AMM. DEPOSITI	4.234	0,96	4.095		3,50	5	17,50		14.226		0,50	C1.28 R3 Sv/RtC
A1	T CASERMA DEI POMPIERI	5.097	3,058	3,50	3	10,50		10.704		50,0		0,50	F0.0 L2 St
A1	U CROCE VERDE - UFFICI AMM.	4.239	2,755	3,50	3	10,50		9.644		40,0		0,40	F0.0 L2 St
	V TERZIARIO - UFFICI AMM.	3.714	2,414	6,00	3	10,50		8.449		0,40		0,40	F0.0 L2 Tu
	Z CENTRO COMMERCIALE	6.054	1,400	6,00	1	6,00		8.400		0,25		0,25	F0.21 L2 Tc
A1	W ASILO NIDO	1.971	0,33	657		3,50	1	3,50		2.300		0,35	F0.25 L2 Sb

Note  
1. Per H interplano si intende l'altezza misurata tra le quote di calpestio e l'estradosso del solaio sovrastante  
2. Per altezza massima dei singoli edifici si intende il prodotto fra l'altezza di interplano per il numero di piani. Tale altezza viene incrementata dello spessore del solaio di copertura esclusivamente per le attrezzature (sp=1,00 mt.), quindi Hmax = H  
3. E' possibile realizzare spazi a doppia altezza, decurtando la relativa Sf del pavimento oggetto di doppia altezza.  
4. Nell'ambito del presente Piano i parametri urbanistici utilizzati nella tavola "Sintesi normativa" sono tratti dal P.R.G., relativamente al rapporto di copertura previsto dalle N.T.A. del P.R.G. in tale ambito, il valore massimo di riferimento è rappr  
5. Relativamente alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico è possibile andare in deroga alla dimensione di altezza di interplano, previa presentazione di opportuna scheda tecnica e comunque sempre nei limiti dell'altezza massima consentita.  
A1 Attrezzature di utilità territoriale  
A2 Attrezzature di utilità comunale



Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate, la superficie utile lorda prevista nel piano approvato, pari a 73.909 mq, rimane INVARIATA nella proposta di variante, così come la volumetria massima prevista e approvata che rimane pari a 287.058 mc.

Parimenti, anche il quantitativo di standard previsto dal piano particolareggiato rimane INVARIATO anche nella proposta di riadozione e variante, come evidenziato nella tabella riepilogativa sotto riportata.

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE			
VARIANTE AL P.N. 1.5 - UMI 1.5.1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO "MICHELETTI" - LOTTI "O" E "Q" AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92			
PROPOSTA DI VARIANTE			
U.M.I. 1.5			
QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO			
<b>aree pubbliche o private non standard</b>			
strade	26.861 mq.		
verde corso d'acqua	2.128 mq.		
verde privato su area liceo B3.0 R3	495 mq.		
Superficie fondiaria	37.996 mq.		
<b>totale</b>	<b>67.480 mq.</b>		
<b>aree pubbliche standard</b>			
verde / pavimentato pubblico	18.303 mq.		
di cui			
1 interno della fascia di rispetto stradale	11.461,0 mq.		
2 esterno della fascia di rispetto	6.842,0 mq.		
3 attrezzature territoriali A1	53.085 mq.		
4 attrezzature territoriali A2	32.596 mq.		
<b>totale (2+3+4)</b>	<b>92.523 mq.</b>		
5 parcheggi pubblici	24.876 mq.		
<b>totale (5)</b>	<b>24.876 mq.</b>		
<b>totale standard</b>	<b>117.399 mq.</b>		
<b>VERIFICA tabellare PRG</b>			
	DA PRG VIG.	DA PRG VAR	
ISTRUZIONE	33.103	35.074	+
ATTREZZATURE PUBBLICHE	50.607	50.607	=
VERDE	20.488	18.303	-
PARCHEGGI	24.633	24.876	+
STRADE	26.861	26.861	=
<b>totale</b>	<b>155692</b>	<b>155721</b>	<b>29</b>
<b>VERIFICA STANDARD</b>			
	Sz (op. urb. Secondaria)	S1	
standard richiesti	13.361	23.535	
standard forniti	92.523	24.876	
	verifica sodisfatta	verifica sodisfatta	
			mq
	Standard FORNITI PP VIGENTE		117.399
	Standard FORNITI PP VARIANTE		117.399
			INVARIATO

#### 4 VERIFICA CONFORMITA' A VERIFICA DEI PARAMETRI E DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

In relazione ai dettami di cui all'art. 10 commi 1 e 3 della L.R. n.22/2011 (pubblicata sul BUR n.101 del 1/12/2011) ed al contenuto della Delibera della Giunta Regione Marche n. 53 del 27 gennaio 2014 avente ad oggetto “ L.R. 23 novembre 2011 n. 22 – Norme in materia di riqualificazione

*urbana sostenibile e assetto idrogeologico – art.10 comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica della trasformazione territoriale*” la presente variante non è soggetta alla verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione del territorio ( Titolo II art. 2.2. “ ambito di applicazione” dei criteri di cui al richiamato atto della G.R.M. n. 53/2014) in quanto:

- a) trattasi di variante ad uno strumento di pianificazione territoriale generale che non comporta una maggiore capacità edificatoria ed un' incremento del rapporto di copertura ( Sf/St);
- b) le aree interessate dalla variante risultano di superficie inferiore a 2Ha;
- c) la variante proposta non introduce destinazioni d'uso che possono determinare un'aumento dell'esposizione al rischio idrogeologico;
- d) l'area interessata è inserita in uno strumento di pianificazione territoriale attuativo, previsti dalla L.R. n. 34/92, approvato prima dell'entrata in vigore del richiamato atto della G.R.M. n. 53/2014.

Non risulta necessario, per quanto sopra espresso, acquisire i nuovi pareri da parte della Regione Marche – Servizio Tutela, Gestione ed Assetto del Territorio – P.F. Tutela del Territorio di Macerata (Ex Gencio Civile), ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, considerando che le variazioni sopra descritte non modificano comunque le condizioni che sono state valutate in sede di espressione del parere originario;

Tutto ciò premesso, la variante in argomento si rende necessaria affinché l'area localizzata all'interno del Piano Particolareggiato relativo alla zona stadio e indicata con i lotti “O ” e “Q” renda possibile lo sviluppo delle previsioni urbanistiche quali aspettative dell'Amministrazione Comunale il tutto secondo i contenuti degli allegati elaborati tecnici costituiti da :

Tav.1 - Planimetria inquadramento generale e repertorio fotografico

Tav.2 - Planimetria Catastale e Ortofotocarta

Tav.3 - - planimetria generale PRG attuale

Tav.4 - RAPPORTI CON I PIANI SOVRAORDINATI: trasposizione attiva e passiva tutele PPAR e relativi ambiti di esenzione, trasposizione attiva tutele PTC e relativi ambiti di esenzione RAPPORTI CON I PIANI DI SETTORE E IL SISTEMA VINCOLISTICO - stralcio piano di classificazione acustica -- trasposizione passiva D.Lgs 42/2004

Tav.5 - planimetria generale PRG vigente

Tav.6 -- progetto di suolo

Tav.7 - Planivolumetrico - Altezze dei fabbricati: - stato approvato - proposta di variante

Tav. 8 - - planimetria raffronto PRG Vigente e PRG variante

1 Relazione tecnica descrittiva

2 Calcolo delle superfici di progetto e verifica degli standard

3 N.T.A.

Rimangono invariati gli altri elaborati approvati in sede di riadozione del piano, in quanto non modificati dalla presente variante.