

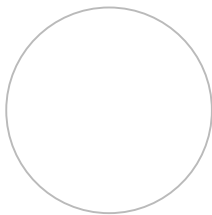
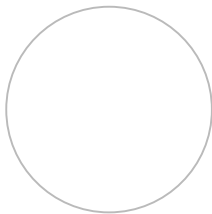


ALL. 01

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE
CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

VARIANTE PUNTUALE AL
VIGENTE PRG AI SENSI
DELL'ART.15 DELLA L.R. 34/92
PIANO NORMA 9.2 UMI 9.2.9

RELAZIONE TECNICA



**Settore VI - Pianificazione territoriale - edilizia e
SUAP**

IL DIRIGENTE ad interim: Dott. Andrea Castellani

REDAZIONE:

Arch. Marta Angeli
Ing. Laura Fratesi
Arch. Alessandra Marsili
Arch. Lorenzo Picchietti

AGOSTO 2022

Descrizione dell'intervento

L'area oggetto di variante è localizzata in via D'Annunzio a Civitanova Marche, contraddistinta al C.T. al foglio 7, particella 711, facente parte (insieme alla particella 28) della U.M.I. 9.2.9 "la residenza di via D'Annunzio", inserita nel Progetto Norma "Parco del Castellaro" di cui all'art. 4.4.9.2 delle NTA del vigente PRG.

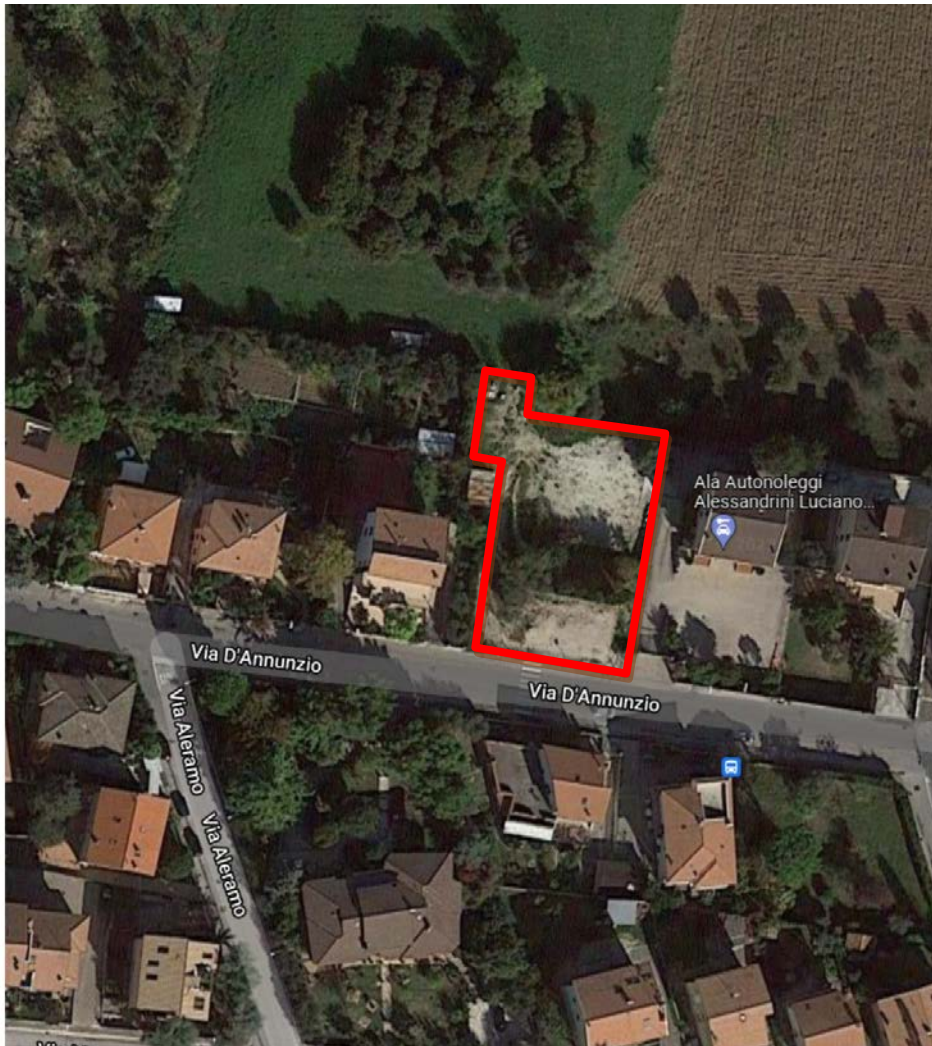


FOTO AEREA DELL'AREA DI INTERVENTO

Art. 4.4.9.2 - Pn 9.2 Parco del Castellaro

1. *Obiettivi del progetto* : La realizzazione del parco si pone due obiettivi principali alle diverse scale: alla scala del quartiere, quello di realizzare uno standard verde per San Marone e Fontespina, disegnando una rete di percorsi pedonali, spazi aperti ed attrezzature collettive; alla scala urbana, quello di realizzare un parco pensato non solo come una grande riserva di permeabilità, ma anche come elemento di integrazione di parti diverse di città, tra il borgo e Civitanova Alta, tra Fontespina e San Marone.

2. *Unità di intervento*: il progetto norma prevede diciassette unità minime di intervento:

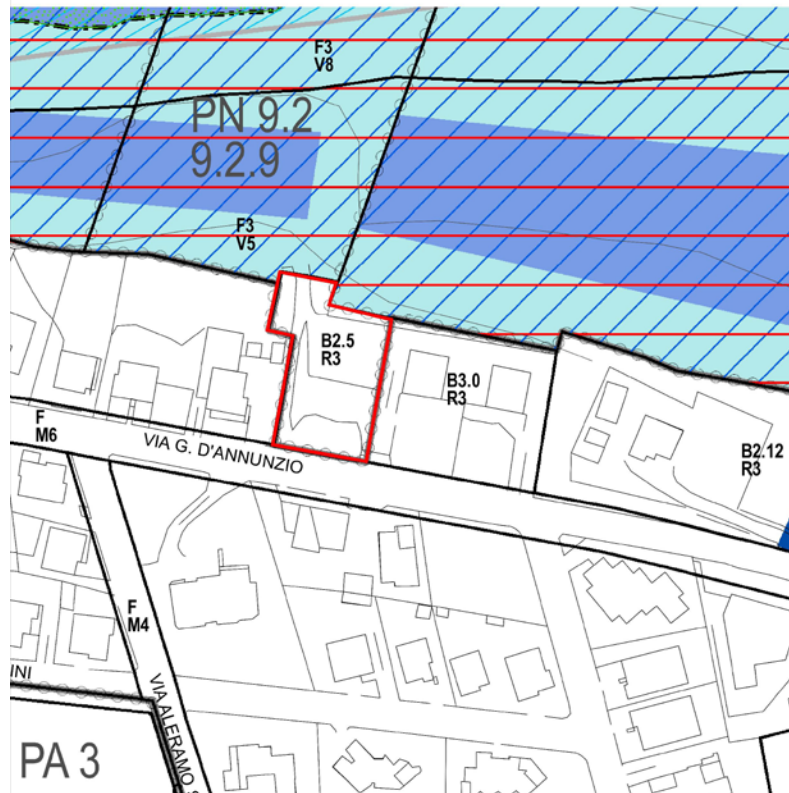
UMI 9.2.9: la residenza di via D'Annunzio

3. *Criteri di intervento*: Conservazione, nella parte dell'area destinata al parco agricolo, di tutti i segni della campagna, in particolare i percorsi pedonali dovranno essere permeabili. Realizzazione di fasce tra la residenza ed il parco costruito da una sequenza di pieni e vuoti: masse boscate di nuovo impianto e prati per il gioco libero ed aree semipermeabili.

UMI 9.2.9: il progetto è tale da garantire una sequenza di spazi verdi e boscati parallelamente al corso del fosso, fino ad arrivare alla fascia edificata a bordo strada. La residenza prevista si pone come completamento dell'esistente, sulla strada di collegamento tra Civitanova porto e Civitanova Alta.

4. Attuazione:

UMI 9.2.9: intervento diretto con concessione convenzionata



STRALCIO PIANO REGOLATORE VIGENTE

I proprietari dell'area oggetto di variante, i Sigg Alessandrini Andrea e Alessandrini Alessandro Maria, hanno trasmesso formale richiesta con prot. n. 45798 del 21/07/2021 agli uffici tecnici finalizzata alla variazione del numero dei piani consentiti dalle previsioni di Piano Regolatore in quanto l'indice B2.5 corrisponde a:

n. piani: 2

Rc : 0,50

Ef : 0,90

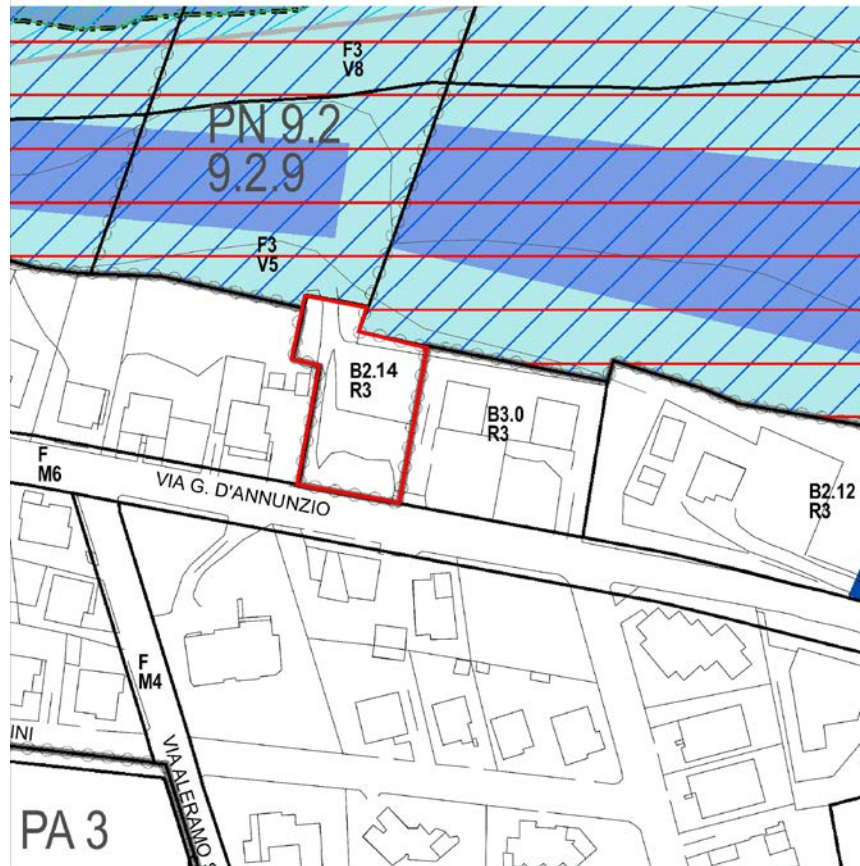
La UMI 9.2.9 ha una superficie territoriale 8.224 mq con una superficie fondiaria pari a 1.305 mq e prevede la realizzazione di una SUL di 1.175 mq. Il lotto ha un dislivello di circa 5.00 m tra il fronte su via D'Annunzio e la parte retrostante verso il parco del Castellaro: la conformazione del lotto e il mantenimento delle distanze tra gli edifici limitrofi rende impossibile la realizzazione di un immobile con una SUL di 1.175 mq su due piani, limitando di fatto l'utilizzo della SUL a disposizione.

Per questo i proprietari chiedono di poter utilizzare tutta la superficie a disposizione potendo disporre su tre piani invece di due, mantenendo inalterati gli indici relativi al rapporto di copertura e indice di edificabilità, variando la previsione di Piano regolatore da B2.5 a B2.14 che corrisponde a:

n. piani: 3

Rc : 0,50

Ef : 0,90



STRALCIO PIANO REGOLATORE PROPOSTA DI VARIANTE

La richiesta di variante è ritenuta degna di accoglimento in quanto la modifica del numero dei piani ammissibili previsti dal vigente PRG non coinvolge gli indici relativi alla Sul prevista che rimarrà inalterata, inoltre la nuova costruzione verrebbe a creare uno sky line uniforme con l'edificato limitrofo in quanto gli immobili esistenti lungo via d'Annunzio hanno un'estensione di tre piani.

E' necessario quindi procedere ad una variante puntuale e non sostanziale al P.R.G., ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, che modifichi la possibilità di realizzazione del numero dei piani previsti nell'area di intervento, passando da B2.5 a B2.14, senza incidere sul dimensionamento del piano, alle destinazioni d'uso delle aree, alle NTA, senza comportare modificazioni ai carichi insediativi ne' alle dotazioni degli standard.

Per le motivazioni sopra descritte l'intervento di trasformazione non induce delle pressioni sul territorio, sull'ambiente e sugli elementi di qualità ambientale; la presente proposta di variante al vigente Piano Regolatore sarà sottoposta alla Verifica di assoggettabilità in forma semplificata ai sensi delle "Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica" approvate con DGR n. 1674 del 23/12/2019

Contesto territoriale

L'area oggetto di variante si trova nella fascia edificata tra il parco del Castellaro e via G. D'Annunzio, la strada che dal quartiere San Marone con una quota via via più elevata porta a Civitanova Alta. Come già evidenziato c'è un dislivello di circa 5.00m tra il piano stradale e il confine del lotto verso il parco del Castellaro (destra idrografica), l'inclinazione media del versante fino al Fosso Castellaro è di circa 10 gradi.

L'edificato presente, non presenta elementi di rilevante interesse paesaggistico ed è caratterizzato da un edificio prettamente residenziale (risalente agli anni '70-'80), a nord sono presenti campi agricoli che confinano con la pista ciclabile lungo il fosso Castellaro.

Non si rileva la presenza di unità sensibili di particolare pregio in quanto non sono state evidenziate aree SIC (siti di importanza comunitaria) né ZPS (zone di protezione speciale).

Ai sensi dell'art. 3.1.2.1, punto F delle NTA del PRG, il lotto interessato dalla proposta di variante puntuale, ricade nelle aree individuate come "aree a pericolosità geologica molto bassa", per questo, ai sensi dell'art.3.1.2.4 delle NTA del PRG, "non sono necessarie particolari restrizioni".

L'area oggetto di variante risulta inoltre esterna alle aree soggette ad inondazione o a rischio di frana individuate dal P.A.I. e dal P.R.G. vigente

La zona non ricade all'interno del Sito di Interesse Nazionale del Basso Bacino del fiume Chienti, di cui al DM del 26-2-2003, che definisce le aree da sottoporre ad interventi di caratterizzazione, di messa in sicurezza d'emergenza, di bonifica, ripristino ambientale e attività di monitoraggio.

Le aree oggetto di Variante Parziale risulta compresa tra quelle tutelate per legge di cui all'art.142, lettera c del Decreto Legislativo n. 42/2004

Dal punto di vista Geologico-geomorfologico, la sovrapposizione con la cartografia del PTC della Provincia di Macerata ha evidenziato come la zona ricada all'interno delle Piane alluvionali. Sarà prescritta la chiusura e messa in sicurezza dei pozzi, ai sensi dell'art.27 delle NTA del PTC. (art. 24 delle NTA) .

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.

Si distinguono 6 classi come di seguito

Tab. A - DPCM 14.11.97: Classi acustiche (art. 1, comma secondo)

| | |
|---|--|
| CLASSE I Aree particolarmente protette | Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc. |
| CLASSE II Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale | Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali. |
| CLASSE III Aree di tipo misto | Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. |
| CLASSE IV Aree di intensa attività umana | Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali, le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie. |
| CLASSE V Aree prevalentemente industriali | Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni. |
| CLASSE VI Aree esclusivamente industriali | Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi. |

La zona in questione è inserita nella CLASSE 3 (aree di tipo misto) e allo stato di fatto, le sorgenti sonore esistenti riguardano la strada principale e quelle limitrofe situate a sud dell'area oggetto di variante.