

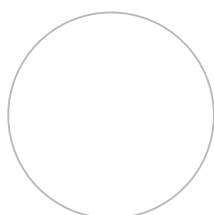
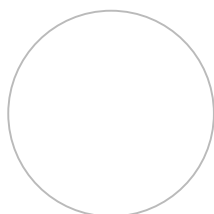


# AII. 01

CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

**VARIANTE PUNTUALE AL VIGENTE  
PRG (ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/92)  
FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE  
DI UN'AREA TURISTICO-RICETTIVA**

RELAZIONE TECNICA



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

IL DIRIGENTE: Arch. Paolo Strappato

**COLLABORAZIONE:**

Arch. Marta Angeli  
Arch. Alessandra Marsili  
Arch. Laura Fratesi

MARZO 2022

## 1 Premessa

La presente relazione illustra una proposta di Variante puntuale al PRG che ha per oggetto l'individuazione di un'area per attività recettive dedicate alla ristorazione e l'accoglienza in zona "Contrada Cavallino" a Civitanova Marche.

## 2 Descrizione dell'intervento

### 2.1 Descrizione della variante urbanistica

Il Sig.F.G., proprietario di un terreno contraddistinto al catasto dei terreni del comune di Civitanova Marche al foglio 25, particelle 135-133-53-36-189-187 ha fatto pervenire una richiesta di modifica dell'attuale destinazione delle aree di sua proprietà da zona omogenea da E a zona D finalizzata allo svolgimento di un'attività di ristorazione/ricettiva.

Per lo svolgimento delle attività sopra descritte è necessario reperire ampi spazi da dedicare alle varie somministrazioni e alla realizzazione degli eventi in genere sia all'aperto che al chiuso. Le attività di ristorazione analoghe che attualmente operano nel territorio di Civitanova Marche, sono in ambiti agricoli perché è la parte del territorio non urbanizzato e che permette la fruizione di ampi spazi aperti, sempre nel rispetto della vocazione naturalistica e di salvaguardia ambientale.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 181 del 06/05/2021, l'amministrazione comunale ha ritenuto di condividere la proposta di modifica puntuale del PRG finalizzata al cambio di destinazione di un'area sita in contrada Cavallino, da agricola a turistico-ricettiva per consentire lo svolgimento di un'attività di ristorazione in quanto tende a concretizzare alcune esigenze di carattere imprenditoriale, necessarie allo sviluppo turistico ricettivo della città, inoltre il vigente PRG non prevede espressamente delle aree dedicate all'attività ricettiva e di ristorazione di grandi dimensioni che consentano quindi un'attività in grado di accogliere numerosi fruitori fornendo un'offerta diversificata.

La previsione di una nuova area produttiva è soggetta alle disposizioni di quanto contenuto nell'art.11, comma 1 a) della Legge regionale n. 22/2011, secondo il quale *"non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica"* si è provveduto pertanto alla verifica del predetto requisito contenuta nella Tavola specifica – Verifica completamento delle aree omogenee "D" esistenti, allegata alla proposta di variante parziale al PRG, di cui si riporta lo stralcio finale:

#### VERIFICA COMPLETAMENTO ZONE D

Sup. Fondiaria Totale	2.502.456,88
Sup_Fondiaria lotti ineditati	368.903,59
Sup_Fondiaria Lotti edificati	1.883.675,28
% di Completamento	85,26 > 75%



STRALCIO PIANO REGOLATORE ATTUALE

Nello specifico la zona oggetto di variante si trova in contrada Cavallino, al confine con il territorio del Comune di Montecosaro, con destinazione in parte Erv V2 e in parte E3 V2; all'interno dell'area è presente un fabbricato colonico storico censito per il quale il vicolo di tutela rimarrà inalterato anche a seguito di variante. Si ritiene infatti che la variazione a destinazione produttiva finalizzata all'attività ricettiva non sia in contrasto con la presenza di un manufatto agricolo di valore storico-architettonico, ad oggi non più utilizzato per le finalità originarie. L'immobile verrà valorizzato per un uso diverso ma compatibile, mantenendo invariati gli interventi edilizi consentiti così da non stravolgere in alcun modo le caratteristiche architettoniche e compositive dell'area tutelata.

La proposta di variante determinerà il passaggio da zona E a zona: in parte D2.2 L5 Tr ed in parte D L5 Pp, soggetta ad intervento diretto ed individuata come concessione convenzionata n.71.

CONCESSIONE CONVENZIONATA	SUPERFICI E TERRITOR. (mq)	SUPERFICI E FONDIARIA	PARAMETRI URBANISTICI			SUL RESIDENZIALE (mq)		SUL COMMERCIALE (mq)		SUL PRODUTTIVO (mq)		SUL TERZIARIO I (mq)		SUL SERVIZI (mq)		VERDE	ATTREZZ.	PIAZZE	VIABILITÀ	PARCHIEGGIO
			n. piani	Rc	Ef	MINIMA	MAX	MINIMA	MAX	MINIMA	MAX	MINIMA	MAX	MINIMA	MAX					
C.C.71	10.400	8.900	D 2.2 L5 Ix	1	0,20	0,2	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0				1.500,0

\* compresa la SUL esistente



STRALCIO PIANO REGOLATORE PROPOSTA DI VARIANTE

Relativamente alla C.C. 71, si precisa che la necessità degli standard di norma nella nuova destinazione sono stati reperiti nell'ambito della zona di intervento e ampiamente soddisfatti ai sensi del D.M. 1444/68:

(sul di riferimento)  $1.780\text{mq} \times 0,8 = 1.424 \text{mq}$  (standard di norma)  $< 1.500 \text{mq}$  (standard di progetto). Si è scelto di utilizzare tutta la quantità di standard a parcheggio in quanto funzione più congrua rispetto alla destinazione d'uso dell'intervento proposto.

### **Le pressioni ambientali indotte dalla trasformazione**

La variante, comportando il trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse verrà sottoposto al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ("screening") secondo le "Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica" approvate con DGR n. 1674 del 23/12/2019 e sarà allegato il rapporto preliminare di cui all'art. 12, comma 1, del D.lgs/152/2006

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

L'area, come detto in precedenza è sita in Contrada Cavallino e si trova al confine ovest del territorio comunale in un contesto prettamente agricolo.

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

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 non risultano comprese negli ambiti di tutela individuati dal PPAR; pertanto l'intervento non interferisce con la tutela disposta dalla disciplina dello stesso.

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 della perimetrazione delle Piane alluvionali. Sarà prescritta la chiusura e messa in sicurezza dei pozzi, ai sensi dell'art.27 delle NTA del PTC.

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)

<b>CLASSE I</b> <b>Aree particolarmente protette</b>	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.
<b>CLASSE II</b> <b>Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale</b>	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.
<b>CLASSE III</b> <b>Aree di tipo misto</b>	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.
<b>CLASSE IV</b> <b>Aree di intensa</b>	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

<b>attività umana</b>	prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
<b>CLASSE V</b> <b>Aree prevalentemente industriali</b>	Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
<b>CLASSE VI</b> <b>Aree esclusivamente industriali</b>	Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

La zona oggetto di variante inserita nella classe 3 (aree di tipo misto) e le sorgenti sonore provengono dalle strade vicinali limitrofe.

Nessuna area ricade tra quelle vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 142, lett.c.