

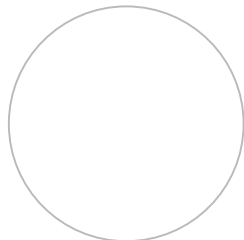
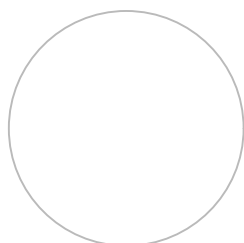


Al. 01

CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

VARIANTE PUNTUALE AL VIGENTE PRG (ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/92 e ss mm ii) FINALIZZATA AL RIASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO RELATIVA ALL'EX "PA 8" INSERITO NELLA ZONA INDUSTRIALE A - LOCALITÀ PIANE CHIENZI. - ADOZIONE -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Settore VI

IL DIRIGENTE: Arch. Paolo Strappato

Servizio Pianificazione Territoriale

COLLABORAZIONE:

Arch. Marta Angeli

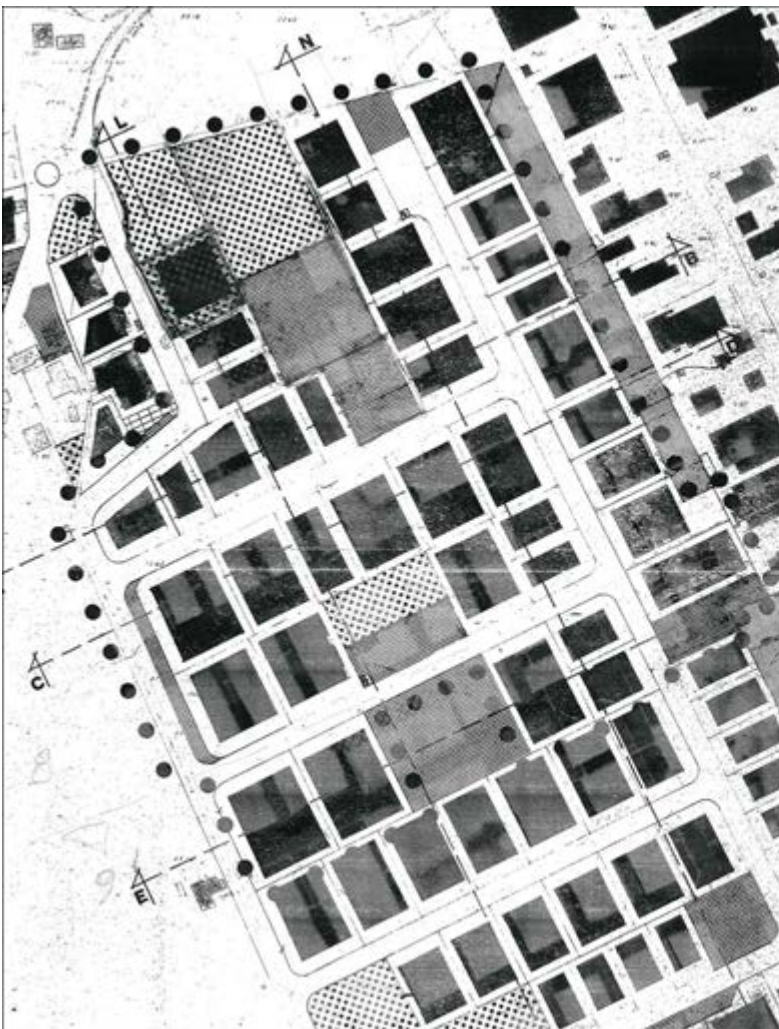
Arch. Alessandra Marsili

Ing. Laura Fratesi

Descrizione dell'intervento

L'area oggetto di variante è localizzata nella zona industriale A, località "Piane Chienti", la quale, nel PRG, approvato con Decreto n. 10681 del 15/03/1978 era individuata ai sensi dell'art.II.4.1.2 delle NTA come "zone industriali di espansione per piccole industrie e artigianato P2".

Tali previsioni sono attuate tramite il piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con D.C.C. n.104 del 25/06/1987 e successiva variante approvata con D.D.C. 93 del 28/10/1999 e nello specifico con gli stessi atti è stato individuato e approvato il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) "località Piane Chienti". E' necessario sottolineare che la normativa tecnica di attuazione riferita alle zone industriali di espansione P2 di cui sopra, disponeva il reperimento degli standard in quantità molto superiore a quanto richiesto dalla norma nazionale (D.M. n. 1444/68);



STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE PER PICCOLE INDUSTRIE E PER ARTIGIANATO P2 APPROVATO CON D.C.C. 93 DEL 28/10/1999 CON LIMITE PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il vigente piano regolatore, approvato in via definitiva con Delibera di Giunta Provinciale n. 280 del 05.07.2007, individua una serie di Piani attuativi (PA) intesi come porzioni di territorio compresi

all'interno di un piano già in essere i quali, ai sensi dell'art. 5.1.1.2 delle NTA, restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del nuovo piano regolatore fino alla loro scadenza se alla data di adozione del PRG risultano approvati se pubblici o convenzionati entro la data di esecutività della delibera di adozione del PRG se privati;



TRASPOSIZIONE DELL'AREA REALTIVA AL PA8 NEL PRG VIGENTE

Nello specifico, l'area oggetto di intervento è il PA 8, così come individuato ai sensi dell'art. 2.2.1.14 delle NTA del PRG che recepisce il "PIP Località Piane Chenti" approvato con D.C.C. n.104 del 25/06/1987 e successiva variante di approvazione con D.D.C. 93 del 28/10/1999, dove tutti gli interventi previsti sono stati realizzati e tutte le aree individuate a destinazione pubblica sono state acquisite dall'Ente. A seguito del completamento dell'edificato previsto nel PA8 e alla relativa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, il piano attuativo, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 29/11/2016, non è più sottoposto al regime di deroga ai sensi dell'art. 2.2.1.14 delle NTA del PRG e assume le previsioni del relativo sub sistema di appartenenza come indicato nel vigente PRG.

Il PA8 è individuato, ai sensi dell'art Art. 4.2.2.4 delle NTA con Sub-sistema P1: aree produttive:

“1. Il sub-sistema comprende le grandi concentrazioni di attività produttive, disposte lungo la valle del Chienti del in prossimità del porto, caratterizzate spesso da insediamenti con un alto rapporto di copertura (capannoni di grandi e medie dimensioni).

2. Gli interventi sugli edifici perseguiranno la ristrutturazione e l'adeguamento degli impianti, con la possibilità di limitati ampliamenti e di sostituzione degli edifici esistenti come indicato nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: percentuale di impermeabilizzazione non superiore al 75% di Sf, verde di compensazione non inferiore al 15% di Sf.

3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I) in misura superiore al 90% della SUL salvo per le aree con destinazione cantieri e rimessaggio (Ic) e attività portuali e inerenti la pesca (Ip) dove la destinazione d'uso è esclusiva, sono altresì consentite "Attività portuali e inerenti la pesca" (Ip) all'interno delle aree con destinazione cantieri e rimessaggio (Ic) per una quota massima del 10% della SUL. Sono previste attività industriali di prima e seconda classe come stabilito dall'articolo 216 del testo unico n°1265/34 e successivo DM del 05/09/94 ad eccezione delle industrie trattamento rifiuti e quelle a rischio rilevante (legge Seveso), quest'ultime andranno localizzate esclusivamente all'interno delle UMI 7.2.8 e 7.2.9.

Sono previste:

- "Attività terziarie"(T). sono previste Attrezzature commerciali fino a 250 mq (Tc): negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - pubblici esercizi e Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie;

- "Spazi scoperti" (P, V).

Sono ammessi:

- "Servizi e attrezzature" (con esclusione di Sa - servizi di assistenza sociale e sanitaria, Sb - servizi per l'istruzione di base, Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali -, Si - servizi per l'istruzione superiore, Su - Università e servizi universitari).

Sono escluse le "Attività agricole" (A).

4 E' data la possibilità di realizzare, al piano primo, un'ulteriore Sul, per una quota pari al 20% della superficie coperta prevista, con destinazione uffici a servizio dell'attività, tale piano primo deve essere compreso all'interno dell'altezza massima prevista.

5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi o banchine pavimentati. Gli incroci sono a raso; una parte degli spazi di sosta deve essere commisurata a veicoli di grandi dimensioni”.

Nell'ambito del PA8, a seguito della richiesta avanzata dai Sig.ri Piampiani in data 07/08/2009 con nota prot. n. 39492 è stato attivato il procedimento di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/98 e ss mm ii di variante al PRG vigente per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera in via Corona, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 19/07/2011, con destinazione D2.25 P1 Trh .

Di seguito una ricognizione degli spazi destinati a standard presenti attualmente nel PA8, comprensivo della variante sopra descritta.

SUPERFICI RIFERITE AL PA 8 STATO ATTUALE (PIP località Piane Chienti + SUAP "Piampiani)

Sup. Territoriale = 158.120,00 mq Indice di edificabilità = 0,6 mq/mq

Sup. Fondiaria = 104.228,00 mq (102.620,00 PIP + 1.608,00 SUAP)

Verde = 14.580,00 mq (di cui 1.863,00 da monetizzare a carico della ditta "Piampiani")

Parcheggi = 16.024,00 mq

Viabilità = 23.288,00 mq

Per un totale di 30.640 mq (14.580,00 + 16.024) standard presenti attualmente nel PA 8

La proposta di variante, redatta sulla base di quanto indicato nell'atto di indirizzo di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 50 del 19/02/2021, tende a riorganizzare gli spazi, individuati come standard sovrabbondanti rispetto a quanto richiesto dalla normativa nazionale (D.M. n. 1444/68) e non utilizzati, facenti parte del PA8 da variare urbanisticamente senza l'attribuzione di alcuna volumetria. La stessa proposta tiene conto inoltre della nota inviata con prot. n. 824 del 5/01/2021 dai Sig.ri Piampiani, i quali hanno chiesto una variazione rispetto a quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 19/07/2011 affinché la loro proprietà venga destinata a zona industriale-artigianale D P1 tramite una concessione convenzionata e della successiva nota della Ditta LABEL SISTEM srl, inviata con prot. n. 19004 del 26/03/2021, la quale ha chiesto di subentrare alla richiesta dei Sig.ri Piampiani, in qualità di nuovi proprietari.

SUPERFICI RIFERITE AL PA 8 PROPOSTA DI VARIANTE

Sup. Territoriale = 158.120,00 mq

Sup. Fondiaria (PIP) = 102.620,00 mq

Indice ef applicato = 0,6 mq/mq

SUL = 61.572 mq

Sup. Fondiaria (Concessione Convenzionata "Piampiani") = 1.608,00 mq

Indice ef applicato = 0,45 mq/mq

SUL = 723 mq

SUL TOTALE = 62.295 mq

Di seguito una verifica degli standard da reperire a seguito di proposta di variante, ai sensi della normativa nazionale (D.M. n. 1444/68) tenendo conto della destinazione che determina una maggiore quantità di standard secondo le destinazioni d'uso previste dal sub sistema di appartenenza P1, le aree pubbliche destinate a standard che verranno individuate come sovraeccedenti, potranno essere variate urbanisticamente ma non verrà attribuita loro alcuna volumetria.

Dimensionamento e verifica standard

Per la determinazione delle dotazioni standards di norma, si è fatto riferimento ai contenuti dell'art. 5 commi 1 e 2 del D.M. 1444/68 nonché alle disposizioni di cui all'art. 62 comma 3 del vigente REC (in tema di parcheggi pubblici) da cui derivano le seguenti dotazioni:

Destinazioni Industriali:

10 % della Superficie Territoriale (ST) di cui a parcheggi pubblici la quantità corrispondente al 5% della SUL realizzabile

Destinazioni Commerciali:

80 mq. ogni 100 mq di SUL di cui almeno la metà a parcheggi

STANDARD DA NORMA - Casistica di maggior carico urbanistico destinazioni previste secondo l'Art. 4.2.2.4 delle NTA (90% PRODUTTIVO – 10% COMMERCIALE)

Standard produttivo

SUL max= 90% di 62.295 = 56.067

Standard da norma: 10% ST = 15.812,00 mq

Parcheggi= 5% di Sul Max = 2803,36

Verde = 15.812-2.803 = 13.009

Standard commerciale

SUL max= 10% di 62.295 = 6.229

Standard da norma = 80mq/100 mq SUL = 4984

Parcheggi= 50% di Sul Max = 2492 mq

Verde = 50% di Sul Max = 2492 mq

STANDARDA TOTALI DA NORMA

VERDE= 13.009 + 2.492 = 15.501 mq

PARCHEGGI = 2.803 + 2.492 = 5.295 mq

TOTALE: 20.796

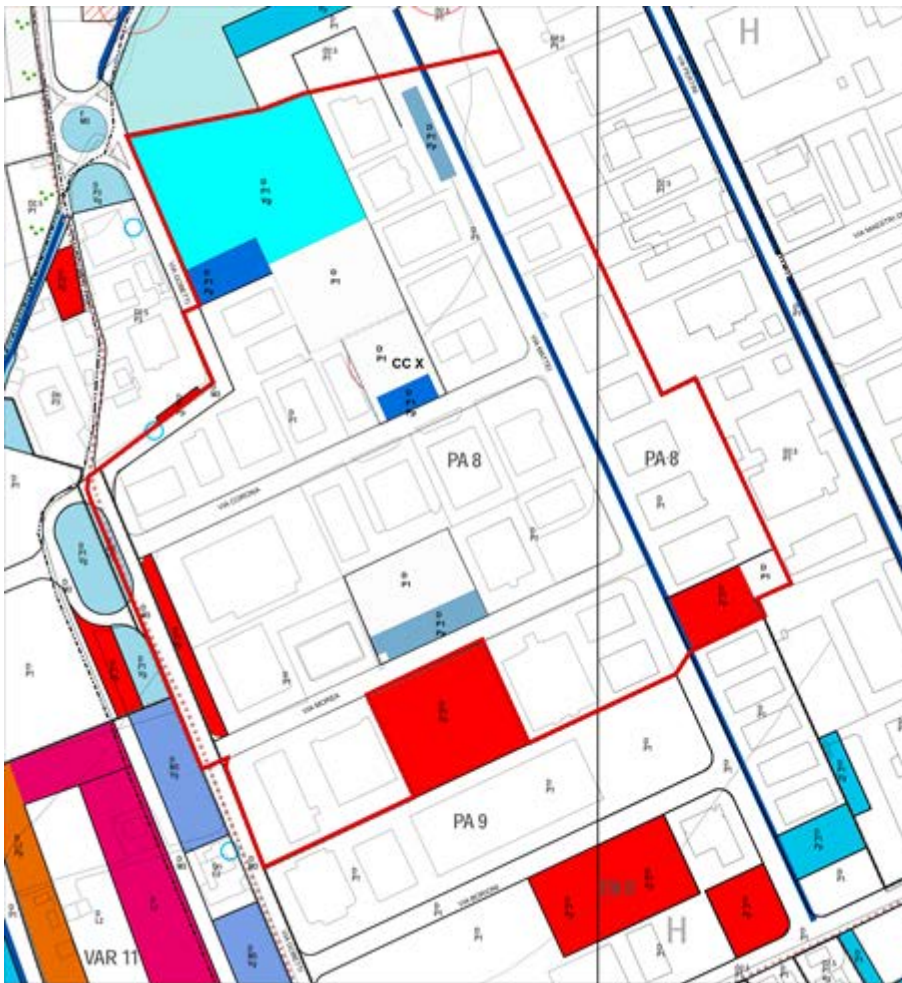
La proposta di variante si è concretizzata sia come accoglimento della richiesta di variante trasmessa dai Sig.ri Piampiani in quanto la nuova destinazione proposta si integra maggiormente con il contesto urbanistico, sia a seguito di richieste pervenute da imprenditori operanti nella zona, i quali hanno manifestato la volontà di acquisire delle porzioni di aree pubbliche destinate a parcheggio e verde, attualmente non utilizzate o in stato di abbandono, nonché da una valutazione da parte dell'Ente; relativamente agli spazi pubblici individuati come standard sovrabbondanti, poco o per nulla fruiti dalla cittadinanza, in particolare le aree destinate a verde, i quali determinano un elevato aggravio economico gestionale per l'Amministrazione comunale sia per il mantenimento funzionale degli stessi, sia perché potenziale fonte di degrado ambientale dovuto all'incuria e al non utilizzo.

A seguito della proposta di variante, si determinano le seguenti tabelle riferite alla proposta di variante del Piano Attuativo PA8 e la relativa verifica degli standard da reperire secondo la normativa nazionale e nello specifico, secondo i contenuti dell'art. 5 commi 1 e 2 del D.M. 1444/68 nonché alle disposizioni di cui all'art. 62 comma 3 del vigente REC (in tema di parcheggi pubblici).

Quadro Riepilogativo		EDIFICI				SUPERFICI PUBBLICHE DESTINATE A STANDARD da PRG								
PA	8	destinazione	SULmin	SULmax	ambito di variazione % su		Istruzione		Attrezz.pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade	
					min	max	SUL	Sf	SUL	Sf				
Sup. Terr.	158.120	residenziale							0	0	prato-prato alberato	12.570	8.330	23.402
Sup. Fond. Esis	102.620	com.me/dir ESISTENTE	0	6157,2	0%	10%					pavimentato			
Sup. Ter CCX	2.870	produttivo ESISTENTE	55414,8	61572	90%	100%					attrezzato			
Sup. Fon. CCX	1.608	com.me/dir CC	0	72,36										
Sup. sovraccod	9.590	produttivo CC	651,24	723,6	90%	100%			0	0				
TOTALE			62295,6		100%				0	0	12570	8330	23402	

STANDARD DI NORMA						mq Attrez.			mq. Verde			mq. Parch.	
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	0	3 mq/abitante	0
						2 mq/ab	attrezzatur e di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0		
Commerciale / direzionale		6229,56	80mq/100 sul		4984				40mq/100 mq sul		2492	40 mq/100 mq sul	2492
Produttivo	158.120	56066,04	10%St		15812				10% St - (5mq/100 sul)		13009	10% St - (5mq/100 sul)	2803
					20796						15501		5295

STANDARD DA NORMA 20.796 < 20.900 STANDARD DA PROPOSTA DI VARIANTE



DI VARIANTE

Contesto territoriale

Il Piano Attuativo PA8, posto nella zona industriale “A”, località Piane di Chienti è un’area ricadente nel sistema produttivo, schema direttore “SD7 – Le aree produttive” e il sub sistema di riferimento P1 è individuato all’art.4.2.2.4 del PRG, con destinazione d’uso prevalente “Attività industriali e artigianali”.

La zona, completamente urbanizzata e dotata di una rete infrastrutturale efficiente, si è quasi completamente saturata già dai primi anni dello scorso decennio, e gode di una ottima collocazione da un punto di vista logistico, essendo direttamente collegata con la superstrada e con la S.P. 485, eccentrica rispetto a Civitanova Porto e alle zone residenziali ma facilmente raggiungibile. La norma tecnica consente, in queste zone caratterizzate da insediamenti con un alto rapporto di copertura (capannoni di grandi e medie dimensioni), l’insediamento di attività produttive di tipo artigianale/industriale di primo e secondo livello/classe (ad eccezione di industrie per trattamento rifiuti od a rischio rilevante), prevedendo anche l’ubicazione di attività terziarie di tipo commerciale (attrezzature commerciali Tc) e di servizio, ma fissandone una soglia dimensionale molto rigida.

L' area ha un andamento planimetrico pianeggiante e non presenta elementi di rilevante interesse paesaggistico in quanto è caratterizzata dalla presenza di capannoni ad uso artigianale e produttivo, inoltre 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) ne' ZPS (zone di protezione speciale).

Ai sensi dell'art. 3.1.2.1, punto H delle NTA del PRG, i lotti interessati dalla proposta di variante puntuale, ricadono nelle aree individuate come "particolarmente vulnerabili rispetto all'inquinamento per la presenza di corpi idrici le cui acque sono destinate al consumo umano", per questo, ai sensi dell'art.3.1.2.4 delle NTA del PRG, "al fine di impedire infiltrazioni nell'immediato sottosuolo, le reti fognarie dovranno essere realizzate in modo che sia impedita ogni possibile perdita; in fase esecutiva si tenga conto dell'opportunità di ricorrere a condotte incamiciate in tubi a tenuta e/o a soluzioni tecniche analoghe".

La zona inoltre ricade all'interno del SIR Sito di Interesse Regionale del Basso Bacino del fiume Chienti, che definisce le aree da sottoporre ad interventi di caratterizzazione, di messa in sicurezza d'emergenza, di bonifica, ripristino ambientale e attività di monitoraggio, pertanto, ogni intervento che interferisca con le matrici ambientali suolo e sottosuolo, potranno essere effettuati solo dopo averne accertato l'assenza di contaminazione.

Le area 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 sia delle aree coltivate di valle sia della perimetrazione delle Piane alluvionali. Sarà prescritta, laddove esistenti, 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)

<p>CLASSE I Aree particolarmente protette</p>	<p>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.</p>
---	--

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 5 (aree prevalentemente industriali) e allo stato di fatto, le sorgenti sonore esistenti riguardano le strade interne alla zona e quelle dovute alle attività produttive.