

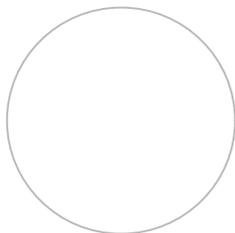
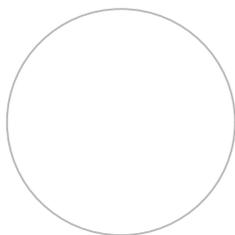


Tav. 01

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE

**VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. AI SENSI
DELL'ART. 15 - co. 5 DELLA L.R. 34/1992 PER LA
RICLASSIFICAZIONE DI ZONE "C" IN ZONE "B"**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Settore VI

Pianificazione Urbanistica - Edilizia - SUAP

IL DIRIGENTE: Arch. Paolo Strappato

COLLABORAZIONE: Arch. Marta Angeli
Arch. Alessandra Marsili
Ing. Laura Fratesi
Arch. Lorenzo Picchiatti

Aprile 2022

1 PREMESSA

La presente proposta di Variante parziale al vigente PRG riguarda la riclassificazione da Zona omogenea "C" a Zona omogenea "B" delle aree perimetrare dai seguenti Piani attuativi "PA", come definiti dall'art. 2.2.1.14 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale approvato con D.G.P. n. 280 del 05.07.2007:

- PA 1 – Lottizzazione Progefin - approvata con D.C.C. n. 91 del 07.08.1996;
- PA 2 – Peep San Marone – approvata con D.C.C. n. 12 del 02.04.2003;
- PA 4 – Lottizzazione residenziale R1 San Marone – approvata con D.C.C. n. 15 del 28.02.2000;
- PA 7 – Peep Santa Maria Apparente – approvata con D.C.C. n. 90 del 29.11.2001;
- PA 11 – Peep Fontespina – approvata con D.C.C. n. 13 del 28.02.2000;
- PA 13 – Lottizzazione residenziale C2 Maranello – approvata con D.C.C. n. 122 del 07.05.1982;
- PA 15 – Lottizzazione residenziale C2 Santa Maria Apparente – approvata con D.C.C. n. 54 del 25.03.1997.



Inquadramento territoriale delle aree oggetto della presente proposta di variante

2. AMBITO NORMATIVO E GENESI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

Il Comune di Civitanova Marche è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.P. n. 280 del 05.07.2007 e successive varianti, che ne hanno definito l'attuale configurazione urbanistica.

La disciplina dello Strumento urbanistico generale suddivide il territorio comunale in Zone territoriali omogenee A, B, C, D, E, F, come definite dall' Art. 2 del D.M. 1444/1968.

Il P.R.G. approvato con D.G.P. n. 280 del 05.07.2007 ha recepito, ai sensi dell'art. 2.2.1.14 delle N.T.A. - *Piani Attuativi "PA"*, le aree soggette a Piani di iniziativa sia pubblica che privata, già in essere e approvati e/o convenzionati alla data di approvazione dello Strumento urbanistico generale, assoggettandole alle disposizioni dell'art. 5.1.12 - *"Realizzazioni in corso"*.

Tali aree, pur avendo nel corso degli anni acquisito i requisiti delle Zone "B" a seguito della completa attuazione dei rispettivi Piani Attuativi da tempo conclusi e nel frattempo decaduti, ad oggi continuano ad essere identificate dal vigente P.R.G. come Zone omogenee "C".

Dal momento che è possibile procedere con la redazione di una variante al vigente P.R.G. finalizzata a convertire tali aree in zone di completamento, previa verifica di acquisizione da parte delle stesse dei requisiti previsti dall'Art. 2 del D.M. 1444/1968, il Settore VI - Pianificazione Urbanistica ha condotto una ricognizione dello stato dei luoghi del territorio comunale e ha individuato i seguenti "PA" su cui elaborare una proposta di riclassificazione da zone omogenee "C" a zone omogenee "B", con il mantenimento dei contenuti e delle norme edilizie dei rispettivi Piani Attuativi ad oggi decaduti:

- PA 1 – Lottizzazione Progefin;
- PA 2 – Peep San Marone;
- PA 4 – Lottizzazione residenziale R1 San Marone;
- PA 7 – Peep Santa Maria Apparente;
- PA 11 – Peep Fontespina;
- PA 13 – Lottizzazione residenziale C2 Maranello;
- PA 15 – Lottizzazione residenziale C2 Santa Maria Apparente.

3. VERIFICA DELL'ACQUISIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE "B" COME DEFINITE DALL'ART. 2 DEL D.M. 1444/1968

Ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 1444/1968, le Zone omogenee "B" sono definite come *"le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc /mq"*.

Il calcolo puntuale eseguito per ogni Piano Attuativo è riportato nell' elaborato "Tav. 6 – VERIFICA DELLE CARATTERISTICHE DELLE AREE AI FINI DELL'ATTRIBUZIONE DELLA ZONA OMOGENEA "B" COME DEFINITA DALL'ART. 2 DEL D.M. 1444/1968".

Da esso si evince che il rapporto tra superficie coperta degli edifici esistenti e superficie fondiaria delle zone oggetto della presente proposta di variante risulta essere:

- PA 1 – 30,48%;
- PA 2 – 18,94%
- PA 4 – 22,45%
- PA 7 – 33,40%
- PA 11 – 31,31%
- PA 13 – 23,85%
- PA 15 – 20,98%

I risultati evidenziano che la prima condizione richiesta dall'Art. 2 del D.M. 1444/1968 risulta ampiamente soddisfatta.

Relativamente all'indice di densità territoriale, si evidenzia che non tutte le aree perimetrate dai Piani Attuativi – "PA" possono raggiungere il valore minimo pari a 1,5 mc/mq, in quanto le stesse norme dei Piani Attuativi prevedevano indici inferiori. Pertanto, la seconda condizione posta dall'Art. 2 del D.M. 1444/1968 si considera soddisfatta in virtù della completa attuazione dei singoli Piani nel rispetto degli indici previsti dai rispettivi "PA" recepiti dal P.R.G.

4. PIANI SOVRAORDINATI E SISTEMA VINCOLISTICO

4.1 - PA 1 – Lottizzazione Progefin

Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

L'area perimetrata dal PA 1 non è interessata da tutele connesse al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR).

Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

L'area perimetrata dal PA 1, pur ricadendo all'interno di zone interessate dagli ambiti di tutela del PTC, risulta essere esente in via definitiva da direttive, indirizzi e prescrizioni ai sensi dell'art. 8.2.2 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto ricadente in zona omogenea "C" soggetta a Piano Attuativo – "Lottizzazione ex Micheletti approvata il 16/02/1994.

Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area perimetrata dal PA 1 non ricade in aree a rischio individuate dal PAI.

Sistema Vincolistico:

D. Lgs 42/2004: l'area perimetrata dal PA 1 non è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Piano di Zonizzazione acustica approvato con atto del C.C. 88 del 3/11/2005:

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, distinguendo 6 classi come riportato nella Tabella A allegata al DPCM 14.11.1997¹.

L'area perimetrata dal "PA 1" ricade all'interno della CLASSE 4 - "Aree di intensa attività umana" e la riclassificazione proposta risulta con essa compatibile.

4.2 - PA 2 – Piano per l'edilizia economica e popolare di S. Marone

Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

L'area perimetrata dal PA 2 non è interessata da tutele connesse al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR).

Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

L'area perimetrata dal PA 2, pur ricadendo all'interno di zone interessate dagli ambiti di tutela del PTC, risulta essere esente in via definitiva da direttive, indirizzi e prescrizioni ai sensi dell'art. 8.2.2 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto ricadente in zona omogenea "C" soggetta a Piano Attuativo – "PEEP San Marone" approvato il 07/02/1978.

Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area perimetrata dal PA 2 non ricade in aree a rischio individuate dal PAI.

Sistema Vincolistico:

D. Lgs 42/2004: l'area perimetrata dal PA 2 non è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Piano di Zonizzazione acustica approvato con atto del C.C. 88 del 3/11/2005:

L'area perimetrata dal "PA 2" ricade in parte all'interno della CLASSE 3 - "Aree di tipo misto" ed in parte all'interno della CLASSE 4 - "Aree di intensa attività umana" e la riclassificazione proposta risulta con essa compatibile.

4.3 - PA 4 – Lottizzazione residenziale R1 San Marone

Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

L'area perimetrata dal PA 4 non è interessata da tutele connesse al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR).

Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

L'area perimetrata dal PA 4, pur ricadendo all'interno di zone interessate dagli ambiti di tutela del PTC, risulta essere esente in via definitiva da direttive, indirizzi e prescrizioni ai sensi dell'art. 8.2.2 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto ricadente in zona omogenea "C" soggetta a Piano Attuativo – "Lottizzazione Costa Martina" approvata il 30/11/1989.

Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area perimetrata dal PA 4 non ricade in aree a rischio individuate dal PAI.

Sistema Vincolistico:

D. Lgs 42/2004: l'area perimetrata dal PA 4 non è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Piano di Zonizzazione acustica approvato con atto del C.C. 88 del 3/11/2005:

L'area perimetrata dal "PA 4" ricade in parte all'interno della CLASSE 3 - "Aree di tipo misto" ed in parte all'interno della CLASSE 4 - "Aree di intensa attività umana" e la riclassificazione proposta risulta con essa compatibile.

4.3 - PA 7 – Piano per l'edilizia economica e popolare di Santa Maria Apparente

Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

L'area perimetrata dal PA 7 non è interessata da tutele connesse al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR).

Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

L'area perimetrata dal PA 7, pur ricadendo all'interno di zone interessate dagli ambiti di tutela del PTC, risulta essere esente in via definitiva da direttive, indirizzi e prescrizioni ai sensi dell'art. 8.2.2 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto ricadente in zona omogenea "C" soggetta a Piano Attuativo – "PEEP Santa Maria Apparente" approvata il 08/11/1982.

Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area perimetrata dal PA 7 non ricade in aree a rischio individuate dal PAI.

Sistema Vincolistico:

D. Lgs 42/2004: l'area perimetrata dal PA 7 non è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Piano di Zonizzazione acustica approvato con atto del C.C. 88 del 3/11/2005:

L'area perimetrata dal "PA 7" ricade all'interno della CLASSE 4 - "Aree di intensa attività umana" e la riclassificazione proposta risulta con essa compatibile.

4.4 - PA 11 – Piano per l'edilizia economica e popolare di Fontespina

Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

L'area perimetrata dal PA 11 non è interessata da tutele connesse al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR).

Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

L'area perimetrata dal PA 11, pur ricadendo all'interno di zone interessate dagli ambiti di tutela del PTC, risulta essere esente in via definitiva da direttive, indirizzi e prescrizioni ai sensi dell'art. 8.2.2 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto ricadente in zona omogenea "C" soggetta a Piano Attuativo – "PEEP Fontespina" approvata il 14/09/1978.

Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area perimetrata dal PA 11 non ricade in aree a rischio individuate dal PAI.

Sistema Vincolistico:

D. Lgs 42/2004: l'area perimetrata dal PA 11 non è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Piano di Zonizzazione acustica approvato con atto del C.C. 88 del 3/11/2005:

L'area perimetrata dal "PA 11" ricade all'interno della CLASSE 3 - "Aree di tipo misto" e la riclassificazione proposta risulta con essa compatibile.

4.5 - PA 13 – Lottizzazione residenziale C2 Maranello

Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

L'area perimetrata dal PA 13 non è interessata da tutele connesse al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR).

Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

L'area perimetrata dal PA 13, pur ricadendo all'interno di zone interessate dagli ambiti di tutela del PTC, risulta essere esente in via definitiva da direttive, indirizzi e prescrizioni ai sensi dell'art. 8.2.2 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto ricadente in zona omogenea "C" soggetta a Piano Attuativo – "Lottizzazione Sagripanti" convenzionata il 30/07/1992.

Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area perimetrata dal PA 13 non ricade in aree a rischio individuate dal PAI.

Sistema Vincolistico:

D. Lgs 42/2004: l'area perimetrata dal PA 13 non è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Piano di Zonizzazione acustica approvato con atto del C.C. 88 del 3/11/2005:

L'area perimetrata dal "PA 13" ricade all'interno della CLASSE 3 - "Aree di tipo misto" e la riclassificazione proposta risulta con essa compatibile.

4.5 - PA 15 – Lottizzazione residenziale zona di completamento C2 Santa Maria Apparente

Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)

L'area perimetrata dal PA 15 non è interessata da tutele connesse al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR).

Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

L'area perimetrata dal PA 15, pur ricadendo all'interno di zone interessate dagli ambiti di tutela del PTC, risulta essere esente in via definitiva da direttive, indirizzi e prescrizioni ai sensi dell'art. 8.2.1 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto ricadente in zona omogenea "B".

Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area perimetrata dal PA 15 non ricade in aree a rischio individuate dal PAI.

Sistema Vincolistico:

D. Lgs 42/2004: l'area perimetrata dal PA 15 non è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Piano di Zonizzazione acustica approvato con atto del C.C. 88 del 3/11/2005:

L' area perimetrata dal "PA 15" ricade all'interno della CLASSE 4 - "Aree di intensa attività umana" e la riclassificazione proposta risulta con essa compatibile.

5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione relative alla riclassificazione delle aree attualmente identificate dai Piani Attuativi - "PA" oggetto della presente proposta di variante sono rispettivamente contenute nelle seguenti tavole:

- Tav. 07a – PROPOSTA DI RICLASSIFICAZIONE delle aree ricadenti all'interno di:
PA 1 – Lottizzazione Progefin – D.C.C. n. 91 del 07.08.1996;
- Tav. 07b – PROPOSTA DI RICLASSIFICAZIONE delle aree ricadenti all'interno di:
PA 2 – Peep di San Marone – D.C.C. n. 12 del 02.04.2003
PA 4 – Lottizzazione residenziale R1 San Marone – D.C.C. n. 15 del 28.02.2000;
- Tav. 07c – PROPOSTA DI RICLASSIFICAZIONE delle aree ricadenti all'interno di:
PA 7 – Peep di Santa Maria Apparente – D.C.C. n. 90 del 29.11.2001
PA 15 – Lottizzazione residenziale C2 S. M. Apparente – D.C.C. n. 54 del 25.03.1997;
- Tav. 07d – PROPOSTA DI RICLASSIFICAZIONE delle aree ricadenti all'interno di:
PA 11 – Peep Fontespina – D.C.C. n. 13 del 28.02.2000
PA 13 – Lottizzazione residenziale C2 Maranello – D.C.C. n. 122 del 07.05.192.

Si specifica che per le singole aree si prevede il mantenimento delle norme individuate dai rispettivi Piani Attuativi originari.

Si riporta di seguito l'elenco delle norme specifiche NB"X" relative ad ogni singola riclassificazione:

- **NB 30:** per le aree contrassegnate con la sigla "NB 30" rimangono prescrittive le norme individuate dal PA 1 – Lottizzazione Progefin – approvato con D.C.C. n. 91 del 07.08.1996;
- **NB 31:** per le aree contrassegnate con la sigla "NB 31" rimangono prescrittive le norme individuate dal PA 2 – Peep San Marone – approvato con D.C.C. n. 12 del 02.04.2003;
- **NB 32:** per le aree contrassegnate con la sigla "NB 32" rimangono prescrittive le norme individuate dal PA 4 – Lottizzazione residenziale R1 San Marone – approvata con D.C.C. n. 15 del 15.02.2000;
- **NB 33:** per le aree contrassegnate con la sigla "NB 33" rimangono prescrittive le norme individuate dal PA 7 – Peep Santa Maria Apparente – approvato con D.C.C. n. 90 del 29.11.2001;
- **NB 34:** per le aree contrassegnate con la sigla "NB 34" rimangono prescrittive le norme individuate dal PA 11 – Peep Fontespina – approvato con D.C.C. n. 13 del 28.02.2000;
- **NB 35:** per le aree contrassegnate con la sigla "NB 35" rimangono prescrittive le norme individuate dal PA 13 – Lottizzazione residenziale C2 Maranello – approvata con D.C.C. n. 122 del 07.05.1982;
- **NB 36:** per le aree contrassegnate con la sigla "NB 36" rimangono prescrittive le norme individuate dal PA 15 – Lottizzazione residenziale C2 S. M. Apparente – approvata con D.C.C. n. 54 del 25.03.1997.

Nota 1:

Tabella A: classificazione del territorio comunale (art.1)

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 e artigianali
CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate 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 intenso 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

Tabella B: valori limite di emissione - Leq in dB(A) (art. 2)

classi di destinazione d'uso del territorio	tempi di riferimento	
	diurno (06.00-22.00)	notturno (22.00-06.00)
I aree particolarmente protette	45	35
II aree prevalentemente residenziali	50	40
III aree di tipo misto	55	45
IV aree di intensa attività umana	60	50
V aree prevalentemente industriali	65	55
VI aree esclusivamente industriali	65	65

Tabella C: valori limite assoluti di immissione - Leq in dB (A) (art.3)

classi di destinazione d'uso del territorio	tempi di riferimento	
	diurno (06.00-22.00)	notturno (22.00-06.00)
I aree particolarmente protette	50	40
II aree prevalentemente residenziali	55	45
III aree di tipo misto	60	50
IV aree di intensa attività umana	65	55
V aree prevalentemente industriali	70	60
VI aree esclusivamente industriali	70	70

Tabella D: valori di qualità - Leq in dB (A) (art.7)

classi di destinazione d'uso del territorio	tempi di riferimento	
	diurno (06.00-22.00)	notturno (22.00-06.00)
I aree particolarmente protette	47	37
II aree prevalentemente residenziali	52	42
III aree di tipo misto	57	47
IV aree di intensa attività umana	62	52
V aree prevalentemente industriali	67	57
VI aree esclusivamente industriali	70	70