

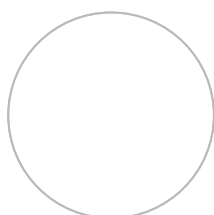
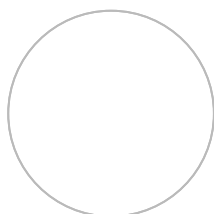


AII. 01

CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

VALORIZZAZIONE PATRIMONIO
COMUNALE (ART. 58 D.L. 26/06/2008 N.
112 CONVERTITO IN L.06/08/2008 N.133)
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ai sensi
dell'art. 26 ter della LR 34/92 _PALAZZO
CICCOLINI CIVITANOVA ALTA_ADOZIONE

RELAZIONE TECNICA



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

COLLABORAZIONE:

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

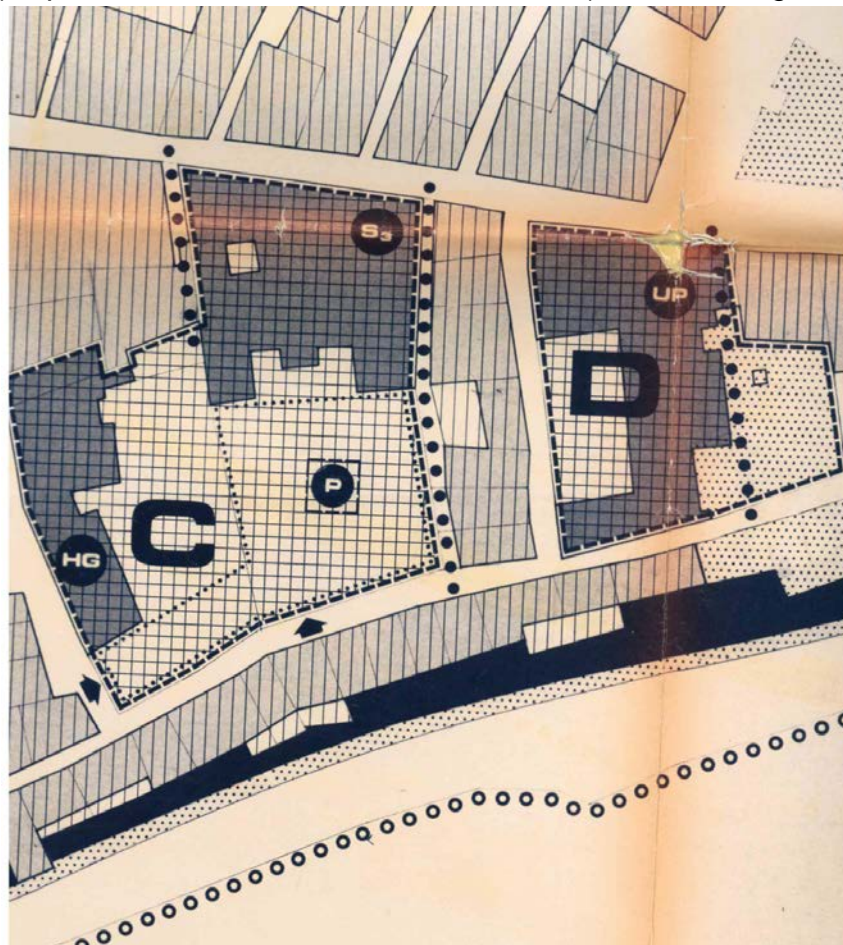
OTTOBRE 2022

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'immobile denominato "Palazzo Ciccolini" si trova nel centro storico di Civitanova Alta (zona omogenea A), a sud est rispetto al centro cittadino di Piazza Libert , lungo la direttrice che dalla piazza conduce a Porta Marina. Di forma irregolare, confina a nord con via Oberdan, a est e a ovest con altri fabbricati di propriet  privata, e a sud con area di propriet  comunale scoperta e utilizzata come pertinenza dell'adiacente edificio scolastico di palazzo Ferretti. Caratterizzato da una struttura portante in muratura, si sviluppa su un piano seminterrato, due piani fuori terra e da un piano sottotetto. L'edificio presenta diverse tipologie di orizzontamenti: volte a crociera, volte a botte, volte a botte lunettate, solai laterocementizi e solai in legno.

L'ingresso principale pedonale dell'immobile   esposto a Nord e si affaccia su Via Guglielmo Oberdan, 35.

Il palazzo, urbanisticamente   inserito nel piano particolareggiato del centro storico di Civitanova Alta, approvato con DCC n. 795 del 20/11/1986, attualmente scaduto e in regime di ultrattivit  delle norme attuative, il quale individua una serie di comparti e le relative destinazioni d'uso. L'immobile oggetto di variante ricade nel comparto 57 all'interno del quale   presente anche Palazzo Ferretti oltre a spazi per attrezzature pubbliche: palazzo Ciccolini   attualmente individuato con la destinazione S3 (scuola media inferiore) e palazzo Ferretti con destinazione HG (ostello della giovent ).



STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO DI CIVITANOVA ALTA – STATO ATTUALE-

Il palazzo nel tempo è stato occupato temporaneamente dall'istituto tecnico commerciale in attesa della costruzione della nuova struttura per poi essere abbandonato mentre palazzo Ferretti è attualmente occupato dalla scuola media a seguito di progetti di riqualificazione e recupero effettuati a fine anni novanta.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 560 del 10/12/2021 è stata disposta, dal settore V (lavori pubblici) del Comune di Civitanova Marche, la partecipazione alla manifestazione di interesse volta ad individuare gli interventi da finanziare nell'ambito del Programma Sicuro, Verde E Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica finanziato con risorse del PNC approvato con DDPF n. 69/UPT/2021 della Regione Marche. L'intervento è stato ammesso al finanziamento per un importo complessivo di €2.685.371,00.

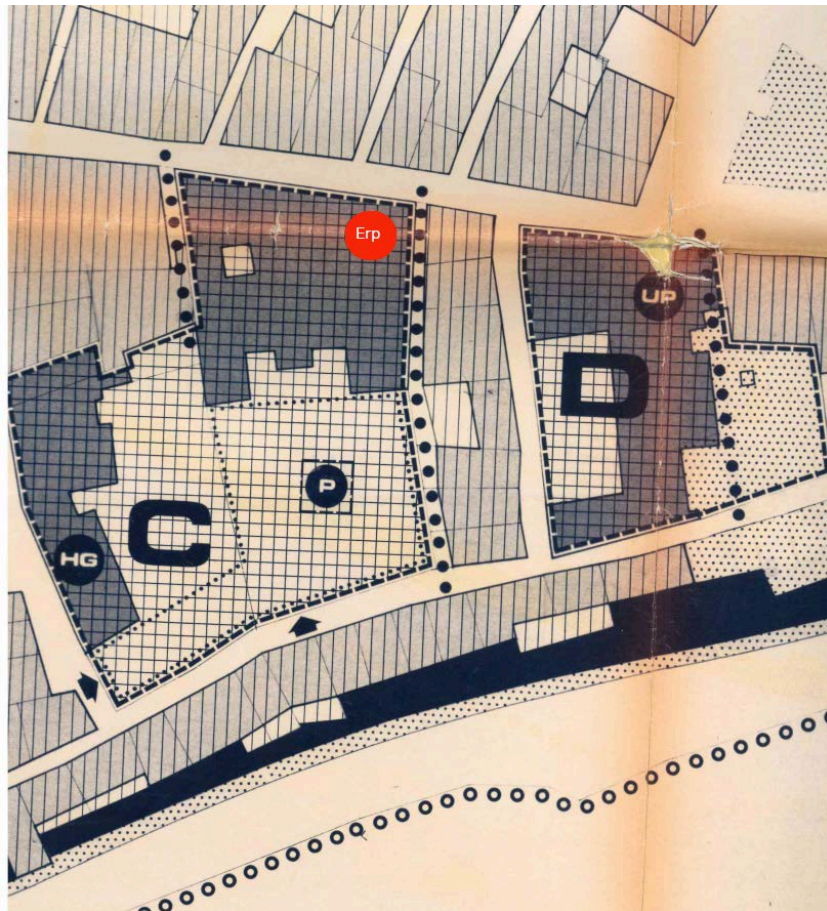


Come detto in precedenza l'attuale destinazione urbanistica di cui sopra non assolve più alcuna funzione istituzionale in quanto la scuola media di Civitanova Alta ha trovato spazi adeguati alle esigenze funzionali presso altro edificio, e l'immobile giace oramai da anni in stato di abbandono.

Considerato prioritario il recupero di edifici non utilizzati e in stato di abbandono, fonte di potenziale degrado sociale nonché di aggravio economico a causa dei costi di manutenzione a carico dell'Ente, è stato valutato come palazzo Ciccolini potesse essere recuperato strutturalmente e funzionalmente potendo realizzarvi alloggi per edilizia residenziale pubblica mediante interventi di ristrutturazione edilizia in forza del finanziamento ottenuto, si è proceduto pertanto, con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27-07-22 all'approvazione dell'aggiornamento del piano delle alienazioni e

valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 comma 1 del D.L. n. 112/2008 convertito dalla L. n. 133/2008.

Viene così ad essere valorizzata la funzionalità dell'immobile di cui trattasi in relazione al prevalente interesse pubblico concernente la realizzazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica attribuendo pertanto allo stesso la destinazione residenziale pubblica così come definito dall'art. 2.3. delle NTA allegate al piano particolareggiato del centro storico di Civitanova Alta



STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO DI CIVITANOVA ALTA – STATO MODIFICATO-

Il cambio di destinazione d'uso verrà ad incidere sul quantitativo degli standard previsti dal Piano particolareggiato ma nel conteggio totale risulteranno sempre verificati e sovrabbondanti come evidenziato di seguito.

Al mese di Settembre 2022, La popolazione residente in tutto il territorio di Civitanova Alta, compreso le campagne e le frazioni esterne, ammonta a circa 4.189 abitanti mentre quelli che abitano all'interno delle mura del centro storico (ambito di influenza del Piano particolareggiato del centro storico di Civitanova Alta) sono 1.185, numero quindi inferiore alle previsioni insediative del piano stesso (2.000 abitanti)

L'aumento di carico insediativo che il centro storico subirà a seguito di variante (aumento di 45 abitanti, calcolati secondo quanto previsto all'art. 18 della L.R. 34/1992) non determinerà un superamento dei quantitativi minimi di aree da dedicare

a standard già a suo tempo previste dal piano. Ad ogni buon conto si effettua il calcolo della dotazione degli standard previsti per l'aumento del carico insediativo.

F.P. CENTRO STORICO COMUNE DI CIVITANOVA M.		VERIFICA DEGLI STANDARDS DI CUI AL D.L. n. 1444 DEL 2-IV-68 PER ZONE "A".										TAB. N° 6														
TIPO ATTREZZATURA	COMPARTI					INTERVENTI UNITARI				ISOLATI										TOTALI		MINIMI INDICIBILI IN BASE D.L. n. 1444/68 E IPOTESI 2000 AB.				
	1	2	3	4	5	A	B	C	D	1	4	12	22	28	45	46	52	53	55	60	62		63	64	PARZIALI	GENERALI
VERDE PUBBLICO	310		896	1219	460	1240	812		304					122					344	100	440			6247		4,5 MQ/AB
VERDE PUBBLICO ABILITATO SINGOLARE E VIGNOLE TS						4082																		4082		
TOTALE	310		896	1219	460	5322	812		304					122					344	100	440			10324		9000
AMBITO PDD n. 10 AA			552																					552		2,25 MQ/AB
SCUOLA MATERNA S1			2098																					1838		
SCUOLA ELEMENTARE S2			2060																					2060		
SCUOLA MEDIA INF S3							1370																	1370		
SCUOLA MEDIA SUP S4			2708																					2708		
VIVERI RESIDENZIALE S5			1418																					1418		
SPAZZAMENTO SCOLASTICO SOPPLEMENTARE S6			1626																					1626		
SCUOLE MEDIE S7																						855		855		
TOTALE	5710		552				1370																	12487		4500
AMBITO PDD n. 11 AB																								886		1 MQ/AB
CULTURALI E INNOVATIVE AC			37			560			114										816		514			1541		
COMMERCIALI AM						1666																		1666		
RELIGIOSE AR			258	382										160										1760		
SANITARI AS			1234																					1234		
DETTICHE AG							365																	365		
UFFICI PUBBLICI AMMINISTRATIVI AP									84											913				1733		
SERVIZIO n. 22 BP													264											264		
UFFICI MEDICI AG																								1426		
TOTALE	255		1676			460	2631		814	114			264	160	1219	886	1541					980		11981		2000
AMBITO PDD n. 13 BC							2948				120	134												3202		1,25 MQ/AB
INCONTENITORI 3 PAVI			580,5																					174,6		
INTERNO PER RESIDENZIALE 2 PAVI						130,2																		384,0		
INTERNO PER RESIDENZIALE E SOTTILI 4 PAVI						776,2																		151,0		
TOTALE			1745			384,7	2948		154,2	134			120	134										10328		2500

STRALCIO DELLA VERIFICA DEGLI STANDARD DI CUI AL DM 1444/68 ALLEGATA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI CIVITANOVA ALTA

A seguito di variante gli standard verranno ad essere modificati come di seguito esplicitato:

Attrezzature scolastiche 12.487 mq - 1.370 mq "SCUOLA MEDIA INFERIORE S3" (Palazzo Ciccolini) = 11.117 mq > 4.500 mq prescritti

L'inserimento della nuova destinazione residenziale (ERP) comporta un aumento di abitanti teorici pari a:

$$1800 \text{ mq SUL} \times 3,00 \text{ (h)} = 5.400 \text{ mc} / 120 \text{ mc/ab} = 45 \text{ ABITANTI TEORICI}$$

Gli standard da garantire risultano essere così ripartiti:

$$45 \text{ ab} \times 4,5/2 = 101,25 \text{ mq ATTREZZATURE SCOLASTICHE}$$

$$45 \text{ ab} \times 2/2 = 45 \text{ mq ATTREZZATURE COLLETTIVE}$$

$$45 \text{ ab} \times 12/2 = 270 \text{ mq VERDE}$$

$$45 \text{ ab} \times 3/2 = 67,5 \text{ mq PARCHEGGI}$$

Le quantità minime di cui sopra sono dimezzate in forza dell'art. 4 del DM 1444/68.