

COMUNE DI CINGOLI
Provincia di Macerata

ALL "1"



REALIZZAZIONE DI UN CENTRO SOCIALE DI
AGGREGAZIONE PER ANZIANI A GROTTACCIA

PROGETTO ESECUTIVO

Contenuto:

RELAZIONE PROCEDURA VARIANTE
URBANISTICA

Elaborato:

01_URB

Data:

SETTEMBRE 2018

COMMITTENTE:

Comune di Cingoli
P.zza Vittorio Emanuele II, 1
62011 - Cingoli (MC)
PI 00129810438

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Ing. Fabrizio Santori
Arch. Manuela Giannobi
Geom. Aurelio Mosca
Ing. Anita Mancaniello

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

Ing. Fabrizio Santori

Edizione	Data	Motivazione	Redatto	Controllato	Approvato
A		Progetto Definitivo			
Note:					

COMUNE DI CINGOLI



OGGETTO: **Approvazione in variante al PRG del progetto per la realizzazione di un centro sociale per anziani in località Grottaccia.**

ELABORATO: **RELAZIONE TECNICO- ILLUSTRATIVA IPOTESI VARIANTE (ART. 15 L.R. 34/1992)**

PROGETTISTI: Responsabile Servizio LL.PP. Ing. Fabrizio Santori
Collaboratori: Ing. Anita Mancaniello
Arch Manuela Giannobi
Geom Aurelio Mosca
Arch. Piero Cantani

REVISIONE

RIFERIMENTO

DATA:

INDICE

- INTRODUZIONE
- INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE
- STRALCIO PRG VIGENTE
- INTERVENTO OGGETTO DI VARIANTE
- VERIFICA DATI DIMENSIONALI PRG
- REQUISITI GENERALI DELL'EDIFICIO E DESTINAZIONE D'USO
- CONFORMITÀ PROCEDURA DI VARIANTE
- DICHIARAZIONE DI NON ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.
- CONSUMO DI SUOLO
- ACCESSIBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE DPR N. 503/1996

INTRODUZIONE.

Il progetto prevede la realizzazione di un centro di aggregazione per anziani nella frazione di Grottaccia accanto al "centro Sportivo San Sergio", nella zona destinata dal PRG a verde pubblico attrezzato; l'area si trova tra la SP n. 114 e via San Sergio ed è parte della dotazione prevista dal Dm 1144/68; l'area è costituita da un campo sportivo e da una zona verde che in parte costituisce, per una profondità di 10 m, la fascia di rispetto della strada provinciale.

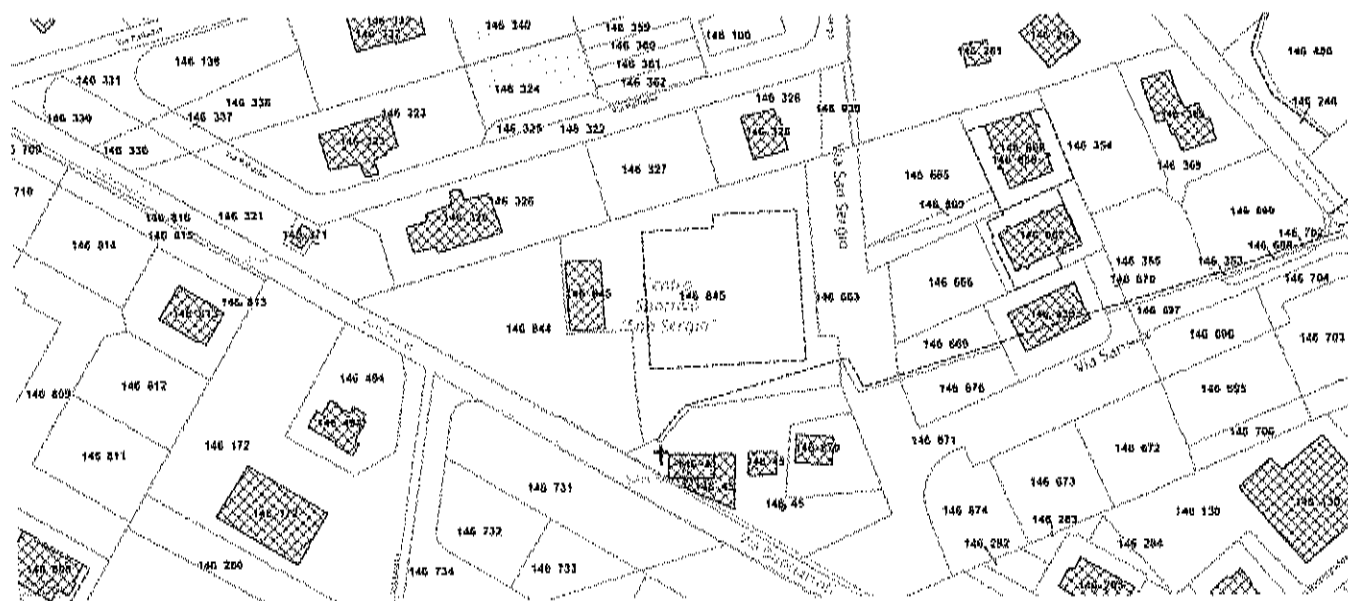
Il progetto del nuovo centro è finanziato con i fondi sisma "Sms solidali" assegnati dal Commissario alla Ricostruzione al Comune di Cingoli per interventi finalizzati alla costruzione o ricostruzione di edifici a servizio della collettività.

La superficie oggetto di variante è censita al Catasto Urbano della Provincia di Macerata nel modo seguente:

Proprietà: Comune di Cingoli

- Foglio n. 146;
- Particella n. 844;
- Qualità: Parco Urbano,

ed ha una superficie di 2.470 m²; l'intervento, mediante la ridefinizione degli spazi, mira al completamento della dotazione dei servizi della frazione.



Stralcio catastale

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE.

L'abitato di Grottaccia, di forma triangolare ritagliato tra le provinciali n. 114 e n. 25, dista 6.2 km dal capoluogo, ha 500 abitanti, ed è costituito da un edificato recente, frutto dell'espansione urbana degli anni '80, con fabbricati in cemento armato principalmente residenziali, formato da unità unifamiliari, bifamiliari e palazzine condominiali.

La zona oggetto di variante è ubicata lungo l'asse viario principale di collegamento tra Cingoli e Macerata, prospiciente che crea, nel territorio pianeggiante, una sorta di "città lineare".

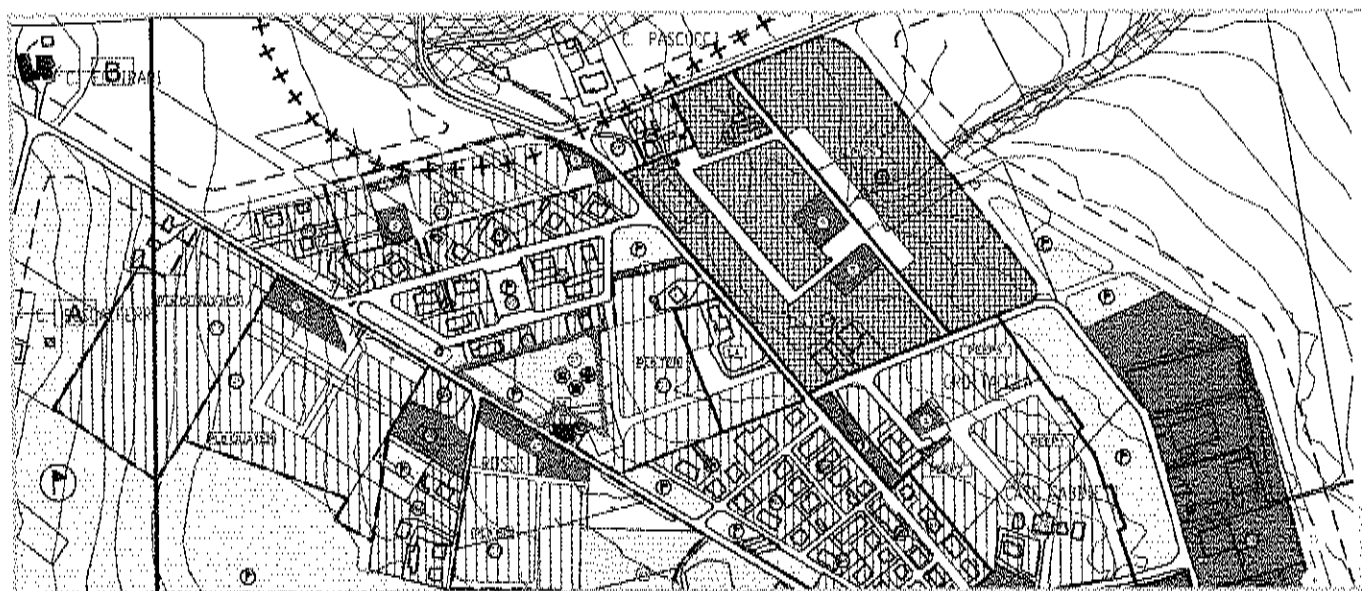
La frazione ha avuto la principale espansione urbana negli anni '80, ed è stata organizzata secondo la dotazione degli standard previsti dal DM 1144/68. L'edificato, anche se non di pregio, è a prevalente uso residenziale, con fabbricati unifamiliari / bifamiliari e palazzine condominiali, realizzati in cemento armato; l'edificato non ha subito danni dal sisma del 2016.

STRALCIO PRG VIGENTE.

Secondo quanto previsto dal PRG vigente, l'area è definita come "**Zona F. Zone di Attrezzature pubbliche e di interesse generale**"; le zone F sono zone del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti di livello di quartiere, comunale e sovracomunale e sono articolate in sottozone:

- Verde Pubblico
- Attrezzature
- Attrezzature di interesse comune
- Parcheggi pubblici

e sono regolate dagli articoli 34 e 35 delle NTA.



Stralcio PRG

ZONE ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE

F

Verde pubblico	a parco pubblico	34	V1	
	a giardino		V2	
	per lo svago ed il gioco		V3	
	attrezzato per lo sport		V4	
Attrezzature	istruzione d'obbligo	35	F1	
Attrezzature d'interesse comune	sanitarie-assistenziali		FC1	
	sociali e culturali		FC2	
	religiose		FC3	
	amministrative e pubblici servizi		FC4	
	tecniche e distributive		FC5	
	impianti sportivi al coperto		FC6	
Parcheggi pubblici		33	P	
Datazione standard in interventi urbanistici preventivi		36		

Intervento oggetto di variante.

La variante prevede la ridefinizione della superficie a verde pubblico- giardino, modificando la parte a sud del lotto verso la chiesa di San Sergio, identificata con il numero 14 nella tavola di PRG, con l'area per la realizzazione del centro anziani, nuova destinazione riconducibile all'art. 35 – zone F, *"Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale"*; la parte di giardino pubblico verrà spostata, mantenendo le stesse superfici, sul lato nord. I dati quantitativi dell'area destinata a giardino non subisce variazioni, mentre acquisisce un'ulteriore dotazione la realizzazione del volume monopiano ad uso ricreativo di circa 264 m³.

Verifica dimensionale dell'intervento.

La superficie a destinazione a *"Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale – F"* è regolamentata dall'articolo 35 delle NTA che recita:

- Art. 35.

Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.

Tali Zone, con il riferimento all'art. 3 del D.I. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.I. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

FI) attrezzature per l'istruzione scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.

FC) Attrezzature d'interesse comune.

FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali: ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per Anziani, centri sociali, asili nido e simili.

FC2) Attrezzature sociali e culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili.

FC3) Attrezzature religiose: chiese ed annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili.

FC4) Attrezzature amministrative e pubblici servizi

: uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.

FC5) Attrezzature tecniche e distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

FC6) Attrezzature per impianti sportivi al coperto quali palazzetti dello sport palestre e similari.

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio.

Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il Piano con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate.

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche ed a quelle tecniche e distributive ha valore indicativo; pertanto la simbologia di Piano, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico per le tipologie delle destinazioni proposte.

In mancanza di alcuna simbologia nelle zone di nuova previsione è esclusa la sola categoria FC5.

In tali zone, salvo diversa specifica prescrizione,

il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indice di densità fondiaria: 2,00 mc/mq

Sc - Superficie coperta: non superiore al 30 % della Sf.

L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate delle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art.9 del D.I. 2/4/68 n.1444 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico-artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art.4 della LR n.24/84.

E' consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 200 mq. di superficie utile lorda. Le indicazioni di Piano, all'interno di Piani urbanistici preventivi, di localizzazione di aree per attrezzature di uso pubblico non è vincolante.

Verifica:

Superficie Area = 2470 m²

I_f = 2,00 m³/m²

S_c = 30% dell'area = 741 m²

H_{max} = connessa alle esigenze

Dati di progetto:

V_e MAX = 264 m³

S_c di prog. MAX = 72,00 m²

H_{max} = 4,43 m

Volume di progetto inferiore al volume edificabile;

Superficie coperta ammissibile > Superficie coperta di progetto

Requisiti generali dell'edificio e destinazione d'uso.

L'edificio verrà posto vicino alla struttura destinata a spogliatoi del campo sportivo e sarà realizzato con muratura portante e copertura a falde;

Nel dettaglio il progetto sviluppa un unico ambiente di circa 60 m² dotato di due locali a servizio, per una altezza lorda di circa 3,00 m alla gronda; l'accesso avverrà dallo spazio destinato a centro sportivo. Nella relazione tecnico-illustrativa allegata al progetto vengono descritte nel dettaglio le caratteristiche dell'immobile.

Il centro di aggregazione è progettato per ospitare in media 13 persone e il numero di parcheggi previsto è di 3 posti auto; data l'esiguità dell'incremento e la facilità di reperire posti auto nella zona, non si ritiene di dover incrementare gli attuali stalli.

Conformità procedura di variante con la L.R.34/1992.

La variante, non essendo sostanziale dal punto di vista delle destinazioni d'uso e non incidendo sul dimensionamento globale del Piano, verrà approvata seguendo quanto indicato nell'art. 15, comma 5 per le procedure semplificate, inoltre, per le motivazioni sopra esposte, non è soggetta alla procedura di V.A.S./V.I.A..

Per i pareri Asur e Genio Civile verranno utilizzati quelli espressi per la Lottizzazione – PL8 –Ter a Grottaccia, di cui è parte il centro sportivo;

Dichiarazione relativa all'esclusione dall'assoggettabilità a V.A.S. (ai sensi del DGR Marche n. 1813 del 21/12/2010)

Data la Variante oggetto della presente relazione, conformemente a quanto indicato nel campo di applicazione della DGR n. 1813, paragrafo 1.3, dell'Allegato 1, comma 8, lettera K, è da ritenersi esclusa dalla procedura di V.A.S. in quanto :

- non determina incremento di carico urbanistico;
- non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse;
- non contiene opere soggette a procedura di V.I.A.
- non contiene opere soggette a Valutazione di Incidenza.

Compatibilità idraulica.

La presente proposta di variante contiene modifiche tali che non vi è sostanziale variazione né alle superfici coperte né agli aspetti geomorfologici del territorio , art. 89 del DPR 380/2001, ed è pertanto da ritenersi esclusa la procedura di verifica di compatibilità idraulica (art. 10 della L.R. n. 22 del 22.11.2012 e s.m.i. e DGR 27.01.2014 n. 53).