

COMUNE DI RECANATI

PROVINCIA DI MACERATA

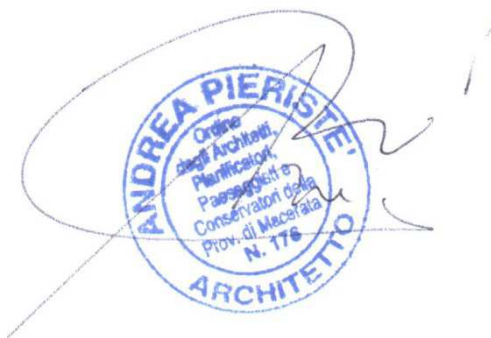
marzo 2015

VARIANTE PARZIALE P.R.G.

Località Montefiore – RECANATI

Lottizzazione Pompozzi

Foglio 31 mappali 393 – 402



Proprietà : PompozziAlberina

01 - PREMESSA

02 – L'AREA , IL CONTESTO URBANO E LE PREVISIONI DI PIANO

03 – ACCORDO PROCEDIMENTALE FRA LE PARTI E VERIFICA PROCEDURA

VAS

04 – IL PROGETTO

05 – DATI TECNICI RIASSUNTIVI E VARIANTE AL P.R.G.

06 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 – PREMESSA

La presente proposta riguarda la variante parziale al P.R.G. -Piano di Lottizzazione di iniziativa privata dell'area sita in Recanati in località Montefiore via Flamini, contraddistinta al foglio 31 mappali 393-402 che occupa una superficie totale di c. mq. 11.293 , di proprietà della ditta Pompozzi Alberina residente in Castelfidardo (An) via Ungaretti n. 1 , c.f.PMP LRN 55L65 H211A.

L'intervento in oggetto, perseguendo gli indirizzi prospettati dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione Piano in adeguamento al P.T.C. adottato in via definitiva - Delibera n.6 del 07/02/2103 di "ricucitura" locale del territorio (.....si propone di ricucire il tessuto edilizio esistente con zone di supporto alle residenze (verde, arredo urbano, ecc.)- relazione illustrativa P.T.C. adottato p.21), ha per obiettivo la ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano attraverso la scelta appropriata della collocazione di edifici che possano caratterizzarne il contesto e integrare formalmente e funzionalmente le aree in oggetto con quelle limitrofe.

La progettazione dell'area diventa così occasione per dare una nuova identità ad un ambito territoriale importante per la sua collocazione e per la presenza di un'emergenza architettonica come quella del Castello di Montefiore nella prospettiva della sua completa valorizzazione.

Due le tematiche da considerare: la questione del recupero e restauro di immobili ad uso abitativo e la riqualificazione di aree libere attraverso la realizzazione di zone a verde pubblico servite da parcheggi .

La collocazione dell'area di proprietà in questo contesto di Città rende la proposta un'opportunità concreta ed immediata di riqualificazione e integrazione di nuove funzionalità.

2 – L'AREA , IL CONTESTO URBANO E LE PREVISIONI DI PIANO

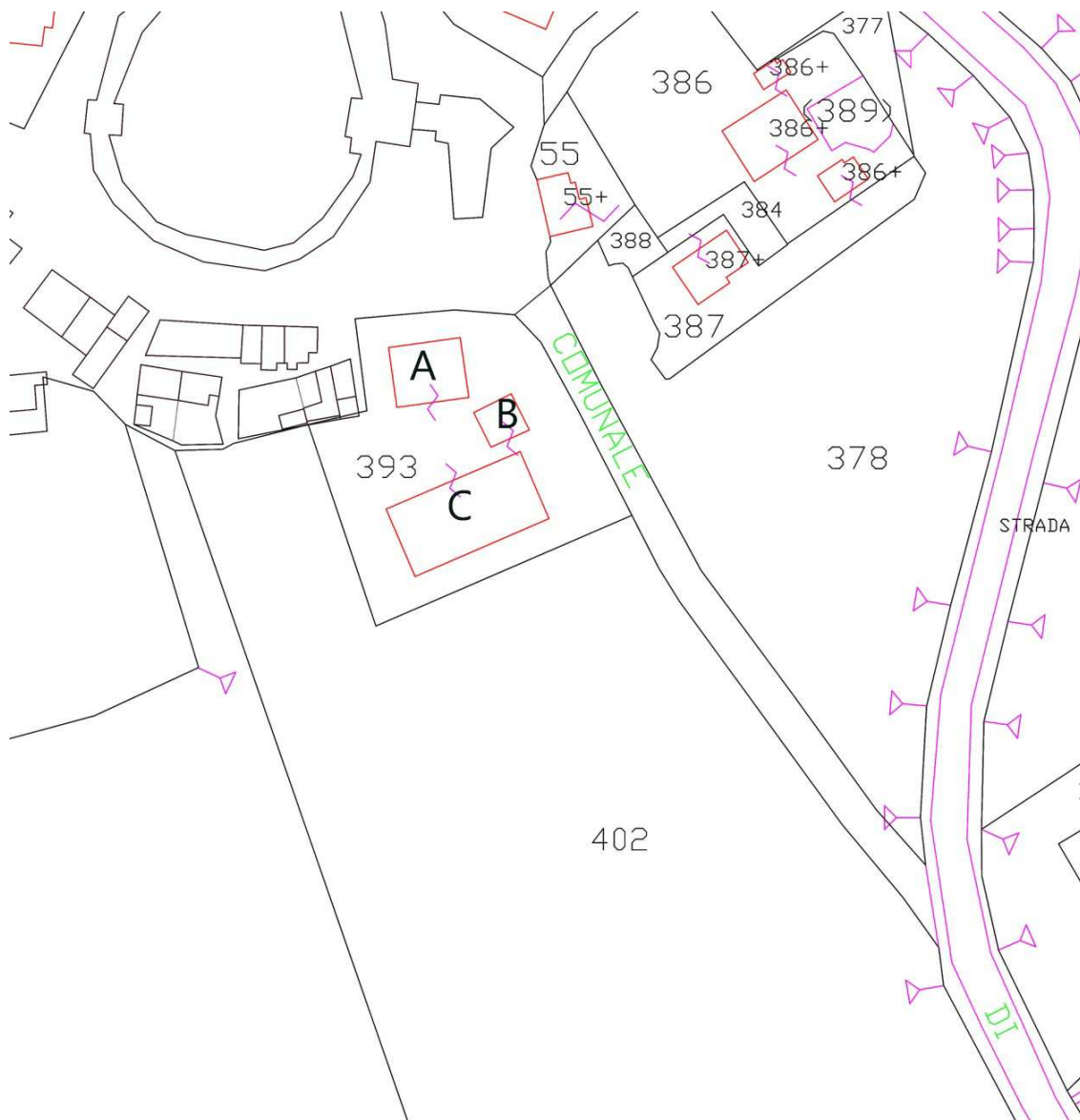
2.1 - L'area oggetto di intervento

Il terreno di proprietà comprende i mappali 393-402 – foglio 31 e si affaccia a nord/est su via Flamini, a sud e a ovest su terreno agricolo, a nord sulla strada prospiciente il Castello di Montefiore .

Il terreno è posto in pendio lungo il versante collinare che dal Castello di Montefiore scende fino alla strada provinciale Montefano-Recanati, l'area di intervento si presenta parzialmente occupata (mappale 393) dal fabbricato principale ad uso residenziale, dal magazzino e dal deposito/fienile, la restante parte – mapp 402- è interamente ad uso agricolo, lungo via Flamini verso est vi sono n. 4 querce secolari, che rimarranno al di fuori del Piano di Lottizzazione.

Manufatti presenti nell'area:

- **A)** Fabbricato principale ad uso residenziale, attualmente disabitato ed in discrete condizioni, composto da n. 3 piani (piano terra – primo – sottotetto) con annesso ad un piano sul lato est . La tipologia dell'edificio è quella tradizionale agricola di fine '800- inizio '900 , con tetto a capanna a 2 falde e copertura in coppi, muratura f.v., doppia fascia marcapiano e cornicione intonacato, per una cubatura complessiva di c. mc 765.
- **B)** Annesso isolato a due piani, fatiscente , non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico è stato oggetto di interventi e manomissioni susseguitesesi nel corso degli anni, in parte ha muratura f.v. ed in parte tamponato in epoca recente con mattoni forati, per una cubatura complessiva di c. mc 165.
- **C)** Fienile/magazzino, in completo stato di abbandono ed in parte crollato, struttura portante formata da pilastri in calcestruzzo, travatura in legno e copertura in lamiera, parzialmente tamponato, di epoca recente, per una cubatura complessiva di c. mc 1712.



STRALCIO CATASTALE f. 31 mapp. 393-402

Andrea Pieristè
architetto



via Beato Placido 19 - 62019 RECANATI (Mc)
c.f. PRSNDR57P05H211O - P.iva 01023250432
tel. 335390016 - 0717575491 e.mail archiaa@libero.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

Dichiarazione protocollo n. MC0107500 del 04/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Recanati

Via Flamini

civ. 76

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 393

Subalterno: 2

Compilata da:

Trucchia Pierluca

Iscritto all'albo:

Geometri

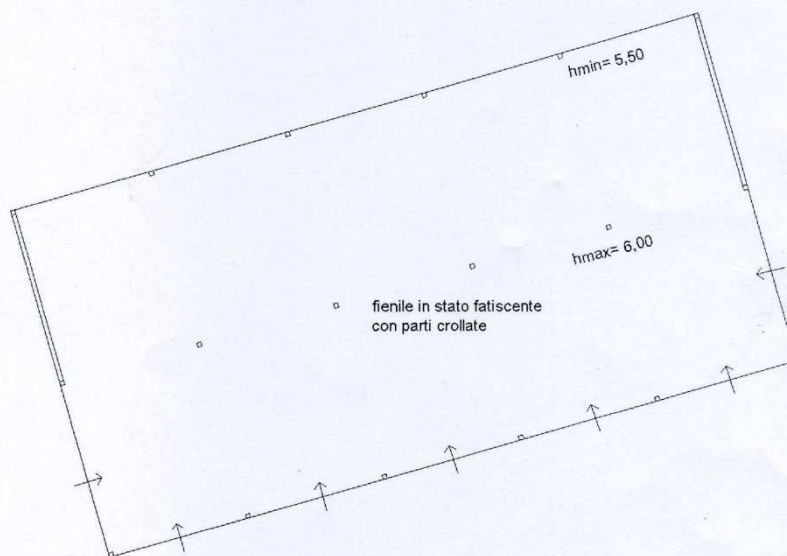
Prov. Macerata

N. 844

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2013 - Comune di RECANATI (MC) - Foglio: 31 Particella: 393 - Subalterno 2 -
VIA LUIGI FLAMINI n. 76 piano: 1;

PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

Data: 29/11/2013 - n. MC0100196 - Richiedente POMPOZZI ALBERINA

Tot schede: 1 - Formato di acq. - A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

2.2 - Il contesto urbano (tavole allegate 01-02-05)

Il contesto circostante in cui si situa l'area oggetto è caratterizzato dalla presenza del Castello di Montefiore , un manufatto di grande valore storico architettonico e di grande interesse paesaggistico per la sua collocazione .

La cortina edificata del centro storico di Montefiore prospiciente il Castello va senza alcun dubbio mantenuta e valorizzata, come enunciato nel parere preventivo della SBAP delle Marche, con puntuali interventi di restauro e di recupero di tutti i manufatti che la compongono e con la realizzazione di nuove aree a verde .



Aereofotogrammetrico attuale

Andrea Pieristè
architetto



via Beato Placido 19 - 62019 RECANATI (Mc)
c.f. PRSNDR57P05H211O - P.iva 01023250432
tel. 335390016 - 0717575491 e.mail archiaa@libero.it

2.3 – Le previsioni di piano

P.R.G. vigente

Il PRG vigente in adeguamento al P.T.C. inserisce tutta l'area edificata di proprietà Pompozzi ,f.31mapp 393, (comprendente i fabbricati A-B-C) in “Zona Residenziali di interesse Storico-Artistico (A)” **(Art.14 NTA)**:

“ [1] Sono le zone territoriali omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

[2] In tali zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati, e da quanto in essi stabilito:

- a) le aree sono soggette a piani di recupero d'iniziativa pubblica di cui all'art. 27 e segg. della Legge n.457/1978 con i relativi criteri di formazione e d'attuazione;
- b) i criteri per la redazione di eventuali piani di recupero d'iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge n. 457/1978, debbono essere approvati, tramite variante urbanistica, dall'amministrazione comunale;”

La restante parte (f.31 mapp. 402) è inserita quasi totalmente in “Zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale - E3 –“ **(Art.24 NTA)**, coincidente con l'ambito di tutela integrale del Nucleo Storico di Montefiore **(art. 39 NTA del PPAR)** e del Castello di Montefiore -manufatti storici extraurbani **(art. 40 PPAR)** :

“4) per i centri e nuclei storici:

- a) nelle aree adiacenti al margine della zona A di cui al D.M. n. 1444 del 2/4/1968,qualsiasi tipo di intervento edilizio fatti salvi gli interventi di cui all'art. 31 della Legge n. 457/1978;
- b) in caso di ristrutturazione urbanistica gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico;”

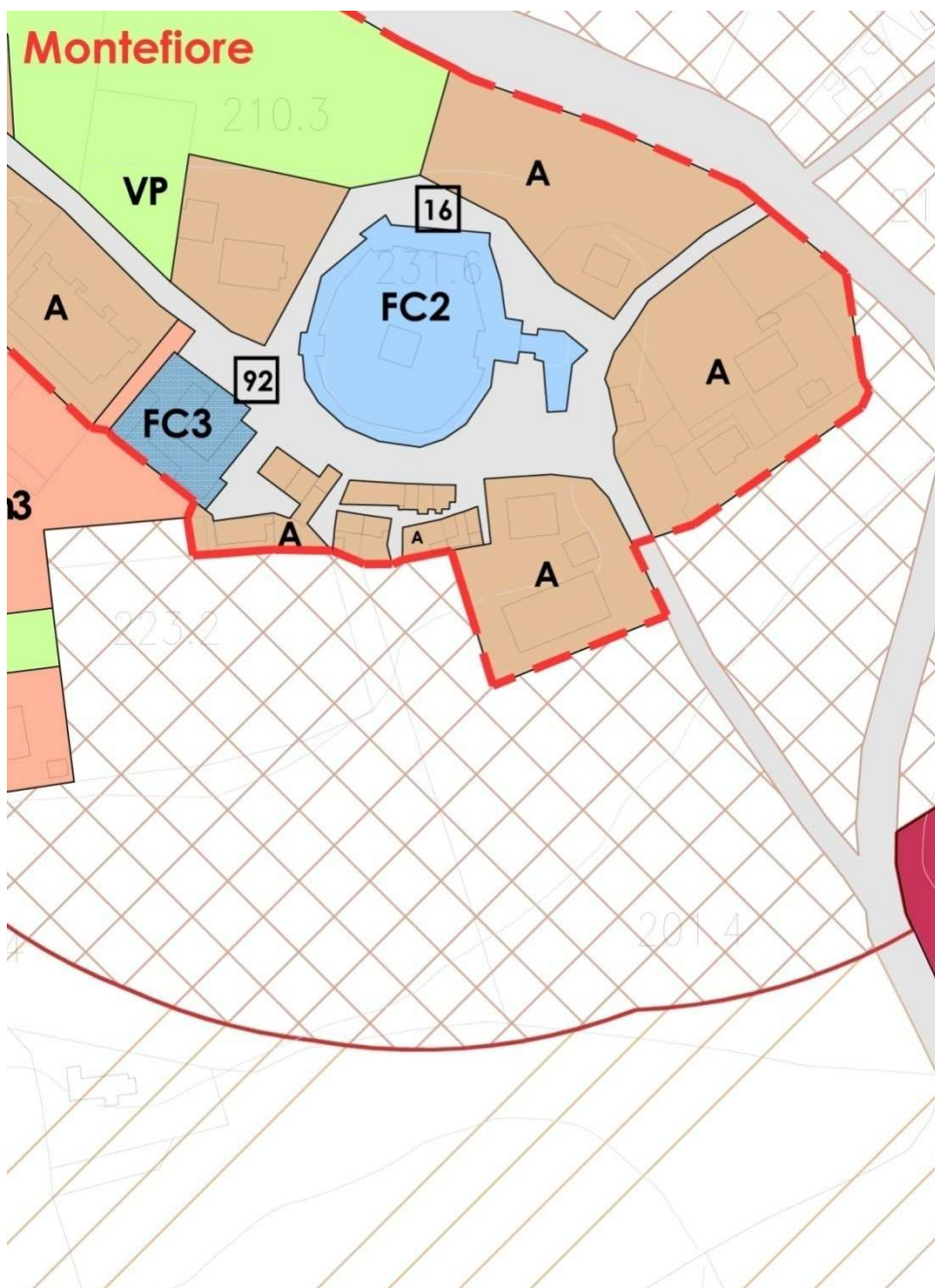


TAVOLA 10 - zonizzazione Montefiore

AMBITO DI TUTELA DI EDIFICI E MANUFATTI STORICI
(Art. 40 P.P.A.R.)

ZONA RESIDENZIALE

art. 13

ZONA DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A

art. 14

A - CENTRO STORICO
A - MONTEFIORE
A - S. FRANCESCO
A - CASTELNUOVO

ZONA AGRICOLA - E

art.21



ES - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA
PAESISTICO-AMBIENTALE

art. 24

3 – ACCORDO PROCEDIMENTALE FRA LE PARTI E VERIFICA PROCEDURA VAS

- In data 02/07/2012 è stato firmato fra L'amministrazione Comunale di Recanati e la ditta Pompozzi Alberina un Accordo procedimentale che prevedeva la realizzazione di un P.d.L. di iniziativa privata nell'area contraddistinta al foglio 31 mapp. 393 e 402 porz. per complessivi 4600mq.
Gli edifici esistenti, fabbricato principale uso residenziale - magazzino – deposito/fienile, dovevano essere demoliti e nell'area si doveva realizzare un parcheggio pubblico di mq.370, il nuovo volume da realizzare doveva essere di mc.2970 suddiviso in n. 04 lotti.

Tale accordo prevedeva:

- 1- Obbligo da parte della ditta Pompozzi Alberina a realizzare opere di urbanizzazione indotta, ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. b) della L.R. 05/08/1992 n. 34, per un importo complessivo di € 58.702,51 (compresa IVA al 10%), da impegnare per realizzare: a) il completamento dell'esistente marciapiede di collegamento al Cimitero rurale di Montefiore, per la somma complessiva di €12.707,16 (compresa IVA al 10%); b) il parcheggio pubblico in località Montefiore per un importo complessivo di € 45.995,35 (compresa IVA al 10%);
- 2- Trasformazione dell'area contraddistinta al foglio 31 mapp. 393 – 402 porz. per complessivi 4.600 mq., da area agricola ad area di espansione residenziale soggetta a piano attuativo (P.d.L.) con il rispetto dei seguenti

parametri: a) Indice territoriale massimo pari ad 1,00 mc/mq; b) Standard 25 mq/ab di cui mq. 370 a parcheggio e mq. 1.260 a verde e strade.

- L' Accordo procedimentale è stato approvato con delibera di Consiglio n. 36 del 17/07/2012;
- La successiva Determinazione Dirigenziale della Provincia di Macerata a cui l'Amministrazione Comunale di Recanati ha proposto la variante parziale al P.R.G. vigente per la verifica della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), premettendo e specificando i dati oggetto di variante urbanistica:
 - Cambio di destinazione d'uso in zona di espansione residenziale con recupero totale della cubatura esistente e realizzazione di un parcheggio pubblico nell'area di sedime dell'edificio da demolire destinato alla residenza dell'agricoltore;
 - Cubatura esistente

Fabbricato principale uso residenziale	792,72 mc.
Magazzino	233,16 mc.
Deposito/fienile	1.711,66 mc.
Totale volumetria esistente	2.737,54 mc.
Superficie territoriale	4.600,00 mc.

- Quattro lotti edificabili, e relative quattro villette uni-familiari con indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq ed un'altezza massima in gronda pari a 4,50 mt., oltre alla possibilità di un piano interrato da destinare a garage ed accessori dell'abitazione;

- La variante urbanistica prevedeva i seguenti parametri:

Previsioni di progetto	
Superficie territoriale	4,600 mq.
Superficie edificabile	2.970 mq.
Volume – I.F. = 1mc/mq	2.970 mc.
Lotto n. 01	700 mq.
Lotto n. 02	760 mq.
Lotto n. 03	740 mq.
Lotto n. 04	770 mq.
Superficie utile lorda	698 mq.
Superficie urbanizzazione primaria	1260 mq.
Parcheggio pubblico	370 mq.

La Provincia ha determinato:

Di escludere dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. la “Variante parziale al vigente P.R.G. del comune di Recanati già adeguato al PPAR per la realizzazione della Lottizzazione residenziale in località Montefiore – via Flamini” con l’indicazione di alcune prescrizioni (vedasi Determina dirigenziale allegata) :

- 1- rilievi formulati dalla SBAP delle Marche con nota prot.n. 2810 del 19/02/2013 in cui si indicava la necessità di mantenere il Fabbricato principale uso residenziale e relativo annesso, si da mantenere la cortina edilizia prospiciente la strada di fronte al Castello di Montefiore.
- 2- verifica delle norme di salvaguardia del Nucleo Storico di Montefiore (art.39 NTA del PPAR) e del Castello di Montefiore (art. 40 del PPAR)

A tal scopo si invitava l’Amministrazione Comunale a valutare l’opportunità di rielaborare il progetto alla luce di quanto rilevato dalla SBAP delle Marche.

4 – IL PROGETTO e verifica prescrizioni ACCORDO PROCEDIMENTALE FRA LE PARTI E VERIFICA PROCEDURA VAS

Il nuovo progetto, redatto a seguito delle osservazioni della SBAP delle Marche, nel suo complesso è caratterizzato da alcuni elementi salienti che ne evidenziano le potenzialità sotto il profilo:

- 1) - del recupero edilizio dei manufatti di particolare valore storico tipologico, come il fabbricato rurale e limitrofo annesso,;
- 2) - della riqualificazione ambientale con la demolizione degli edifici fatiscenti come il fienile, la razionalizzazione degli spazi, la sistemazione e riorganizzazione dell'accesso pedonale all'area su via Flamini, verso il Castello. Il fienile di mc 1712 c. è sicuramente altamente impattante e limita la vista dal basso verso il Castello;
- 3)- realizzazione della strada carrabile, con accesso dalla strada Comunale, conducente ai lotti, sezione 10 mt. compresi i due pedonali di 1,50 mt. ognuno .
- 3) - dell'incremento della qualità urbana, tramite la realizzazione di nuovi parcheggi e di un' area verde attrezzata a parco pubblico, polo qualificante di riferimento per l'intorno;
- 5) – della rimodulazione delle volumetrie con la realizzazione di un edilizia a basso impatto ambientale che non alteri i profili e le pendenze/altimetrie del versante collinare e , soprattutto, non alteri l'attuale vista verso il Castello, l'arretramento e accorpamento verso Ovest dei nuovi corpi di fabbrica consente di dare grande spazio alle sistemazioni a verde e di valorizzare il tessuto edilizio esistente sul lato di via Flamini ed inoltre libera la visuale verso il Castello ;

In particolare :

- le tre villette a schiera rispetteranno al massimo il profilo trasversale e longitudinale della collina, evitando riporti di terreno che ne alterino l'aspetto;
- Eventuali piani per garage/cantina saranno completamente interrati con ingressi rivolti verso "monte" sì da non essere visibili dalla parte a valle della collina;
- Tutto il confine sud della lottizzazione, dove inizia la zona agricola, verrà piantumato con vegetazione autoctona, per mitigare al massimo l'impatto visivo;
- Il progetto architettonico porrà particolare attenzione all'ambito storico circostante , con utilizzo di tipologie, forme e materiali costruttivi della tradizione rurale della zona.

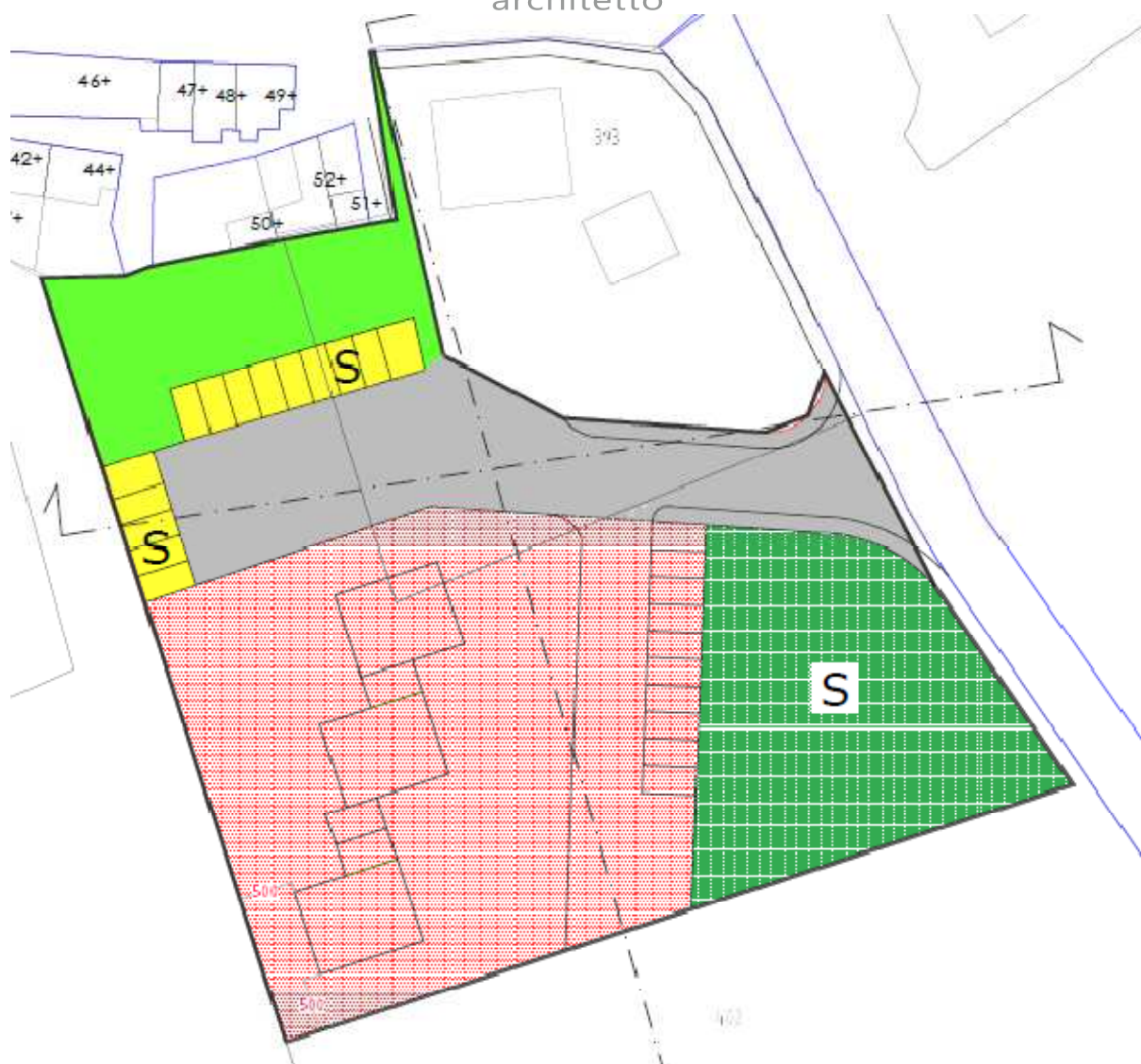
L'intervento prevede una vasta sistemazione dell'area a verde con messa a dimora di vegetazione mista . L'aspetto paesistico ne trae dunque grande vantaggio.

Le sistemazioni esterne giocano un ruolo determinante nella percezione reale di qualità ambientale. La collocazione dell'area consente di estendere ad un raggio più ampio dell'immediato contesto il beneficio di una sistemazione paesaggistica di pregio.

Il progetto mira alla valorizzazione degli spazi e degli edifici esistenti nonché la volontà di promuovere la qualità formale e costruttiva dei nuovi insediamenti attraverso un' attento ridisegno architettonico dell'area in oggetto, con la presenza qualificante del parco pubblico e dei volumi volutamente raggruppati in tre elementi di basso impatto paesaggistico.

In sintesi il nuovo progetto prevede:

- 1- Delimitazione del lotto di pertinenza, di c.mq.1015,del fabbricato principale (A) ad uso residenziale prospiciente la strada;
- 2- Restauro del fabbricato stesso (A) di c. mc. 765;
- 3- Recupero volumetrico dell'annesso/magazzino (B) di c. mc. 165, con un'intervento di ristrutturazione, con recupero dei materiali tradizionali e nel rispetto della tipologia dei fabbricati agricoli tradizionali;
- 4- Demolizione del deposito/fienile (C) di c. mc. 1712
- 5- Superficie territoriale del Piano di Lottizzazione pari a mq. 4091,00
- 6- Superficie edificabile pari a mq. 1903,00
- 7- Volume massimo edificabile mc 1903,00
- 8- Lotto edificabile, e relative tre abitazioni a schiera con indice di fabbricabilità 1mc/mq , un'altezza massima di 10 mt.. e possibilità di un piano interrato ad uso garage ed accessori dell'abitazione;
- 9- Standard urbanistici di progetto 994 mq. (Standard urbanistici da norma 476 mq.), suddivisi in: parcheggi mq. 182 e verde pubblico mq. 812 ;
- 10- Viabilità 760,00 mq;
- 11-Il parcheggio pubblico previsto nel 1° progetto viene sostituito dalla realizzazione del parco pubblico di mq. 434, localizzato in una zona interna rispetto alla precedente, proprio per evitare la demolizione dei due fabbricati (A-B) da recuperare.



LEGENDA

	Superficie territoriale	4091 mq.
	Superficie fondiaria	1903 mq.
	Superficie a parco e pedonale Opere di urbanizzazione indotta	434 mc.
	Verde pubblico da standard	812 mq.
	Parcheggi pubblici da standard	182 mq
	Viabilità	760 mq

5 – DATI TECNICI RIASSUNTIVI E VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATO

Variante urbanistica parametri:

ZONA DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO - A

	A	sup. territoriale	mq	1015
		lotti	n.	1
		fabbricato principale	mc	765
		Pertinenza	mc	165
ZONA DI		ESPANSIONE - C		
	C	PdL		
		volume da demolire (fienile)	mc	1712
		sup. territoriale	mq	4091
		sup.fondiarìa	mq	1903
		i.f. 1mc/mq	mc	1903
		Volume da realizzare	mc	1903
		Lotti edificabili	n	1
		dotazione minima standard urbanistici	25 mq/100mc	476
		standard urbanistici previsti	mq	994
A		di cui parcheggi	mq	182
B		di cui verde	mq	812
		viabilità	mq	760
	Fv1	Parco pubblico e accesso pedonale	mq	434

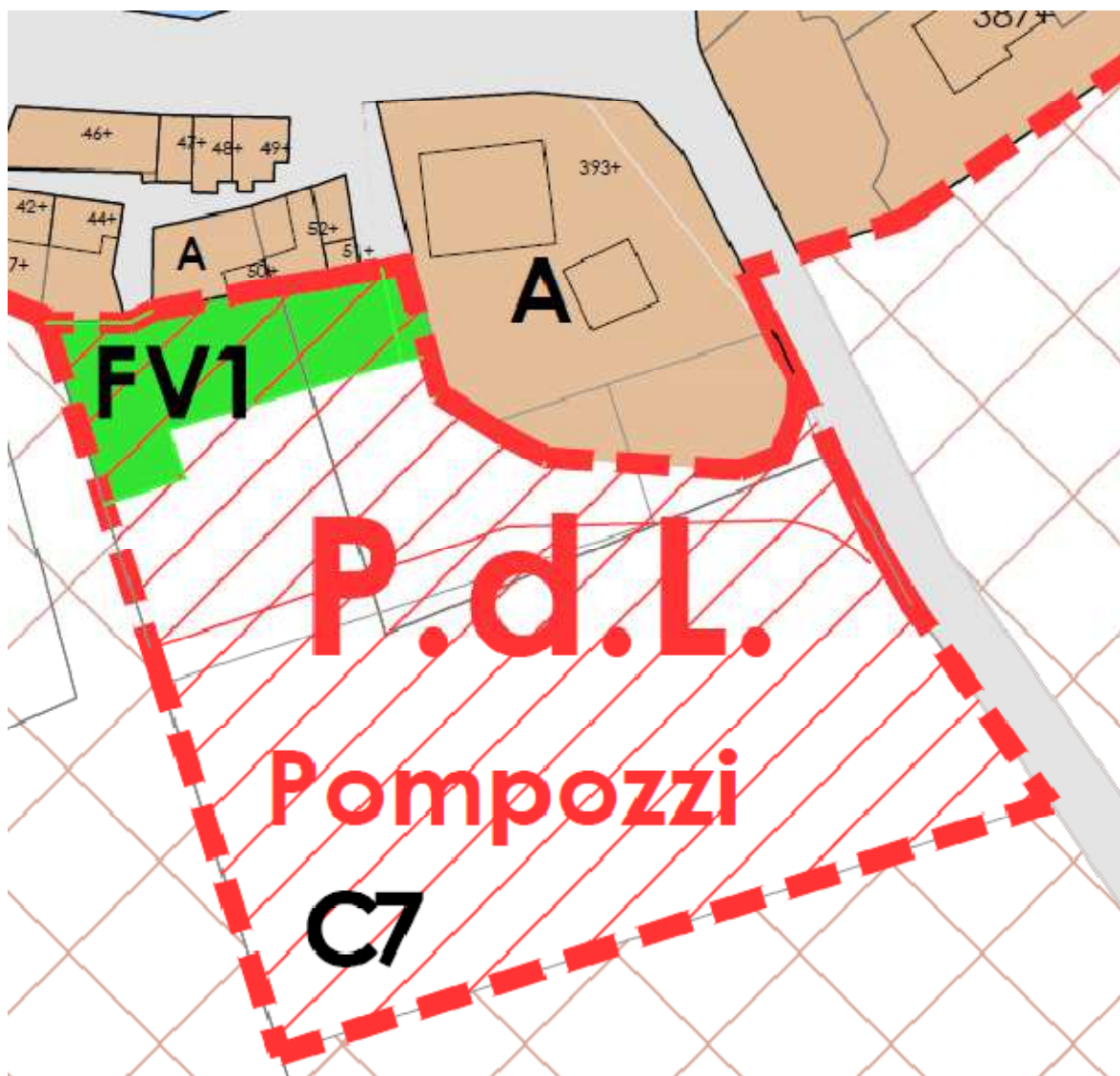


Tavola 10 - Zonizzazione Montefiore



Art.16 Zone residenziali di espansione (C)

[1] Sono le zone territoriali omogenee C di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

[2] In tali zone il PIANO si attua attraverso un intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata) esteso agli interi comprensori contrassegnati in planimetria, fatte salve le prescrizioni del precedente art. 9 (compatti).

[3] In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in sottozone, prescrivendo per ciascuna indici urbanistici ed edilizi differenziati.

[4] Per tutte le Sottozone, se non diversamente indicato per casi particolari o planivolumetrici di dettaglio, valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

a) Distanza tra fabbricati $D_f = \text{Max} \{ H \text{ del fabbricato più alto, } H_{\text{max}}, 10,00 \text{ ml} \}$.

b) Distanza dai confini $D_c = \text{Max} \{ \text{metà di } H \text{ del fabbricato più alto; } H_{\text{max}}/2; 5,00 \text{ ml} \}$.

c) Distanza dalle strade $D_s = 5,0 \text{ ml}$ (strade di larghezza inferiore a 7,0 ml)

$D_s = 7,5 \text{ ml}$ (strade di larghezza compresa tra 7 e 15,0 ml)

$D_s = 10,0 \text{ ml}$ (strade di larghezza superiore a 15,0 ml)

Il mancato rispetto delle minime distanze dai confini derivante dalla redazione di uno studio planivolumetrico non costituisce comunque vincolo per gli eventuali lotti esterni confinanti per i quali si applicheranno gli indici di distanza senza alcuna ulteriore riduzione; sono fatti salvi in ogni caso gli eventuali maggiori limiti dovuti all'applicazione della normativa sismica.

[5] La dotazione minima di standard, se non diversamente indicato per casi particolari o planivolumetrici di dettaglio, é espressa nei modi seguenti: dotazione minima delle aree per zone pubbliche, escluse le sedi varie, è pari a 25,00 mq per 100 mc. Tale quantità complessiva va ripartita nel modo seguente:

1) 4,5 mq di aree per istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

2) 2,0 mq di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali,

sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc.;

3) 14,0 mq (9,0+3,0, ai sensi dell'art. 31 Legge Regionale n. 34/1992) di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzati per impianti con esclusione di fasce di verde lungo le strade;

4) 4,5 mq di aree a parcheggio (in aggiunta alle superfici previste dall'art. 2, comma 2, della Legge n.

122/1989 - 1,00 mq ogni 10,00 mc).

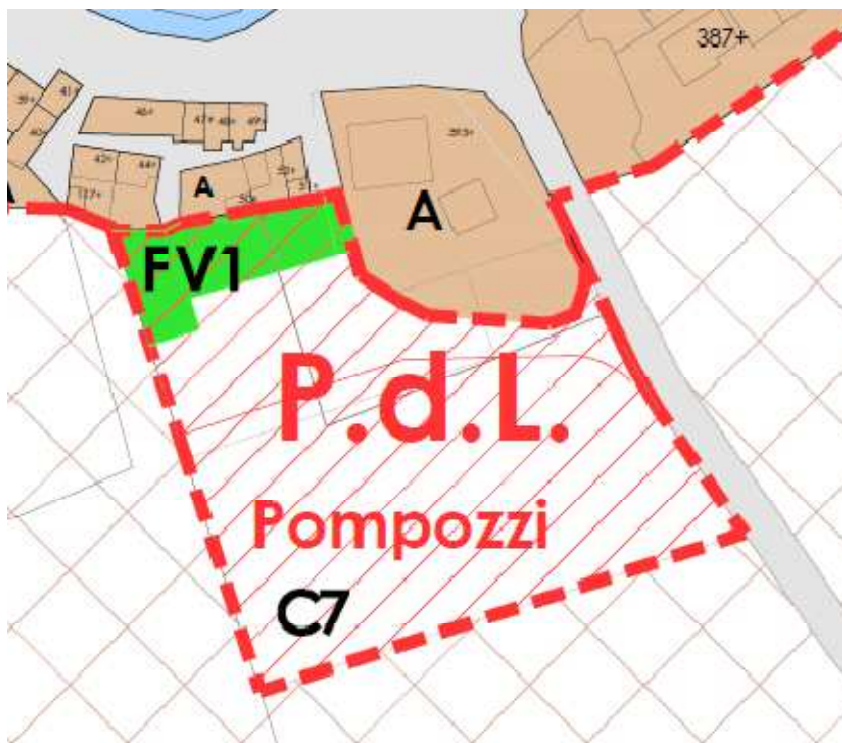
[6] In tali zone il PIANO si attua applicando gli ulteriori indici urbanistici ed edilizi, e specifiche prescrizioni, diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà:

Sottozona C7 – Montefiore-Pompozzi

a) Indice di densità fondiaria	1 mc/mq
b) volume massimo ammissibile	1903 mc
c) Altezza massima	$H_{\text{max}} = 10,00 \text{ ml}$
d) Distanza minima dai confini	$D_c = 5,00 \text{ ml}$
e) Distanza minima dai fabbricati	$D_f = 10,00 \text{ ml}$

Opere di urbanizzazione indotta da realizzare - art. 33, comma 2, lett. b) della L.R. 05/08/1992 n. 34

opere di urbanizzazione indotta da realizzare -art. 33,comma 2,lett.b) della L.R. 05/08/1992 n. 34				
parco/giardino e pedonale di accesso	Fv1	mq.	434,00	
				€ iva 10% 27500.00 compresa



6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nel Piano di Lottizzazione sono previste sistemazione delle aree in cessione con opere riguardanti:- **lavori stradali** per l'ingresso all'area dalla strada Comunale, dove si utilizzerà conglomerato bituminoso (fondazione stradale in misto granulometrico 25 cm.- binder di spessore medio, dopo la compattazione, 7 cm,) con tappetino di usura 5 cm;

- **verde pubblico attrezzato** da realizzarsi con la formazione di prato e messa adimora di verde tappezzante, piante a medio/altofusto, delimitato da cordolo prefabbricato e staccionata in pali di castagno;

- **parcheggi pubblici** di superficie saranno realizzati con conglomerato bituminoso (fondazione stradale in misto granulometrico 25 cm.- binder di spessore medio, dopo la compattazione, 7 cm,) con tappetino di usura 5 cm e pedonale di ingresso al parco (lato verso il Castello);

- **pubblica illuminazione** viabilità con pali di illuminazione stradale alti m.4,00, e a servizio dei percorsidelle aree a verde costituita da pali di illuminazione pedonale di mt.3,00;

- **opere di fognatura** riguardanti i parcheggi, costituite da tubi in PVC Ø 200 mm,pozzetti prefabbricati con chiusini carrabili in ghisa sferoidale e pozzetti a caditoia perla raccolta delle acque meteoriche, convogliate alla fognatura esistente su via Flamini.

arch. Andrea Piersite'

