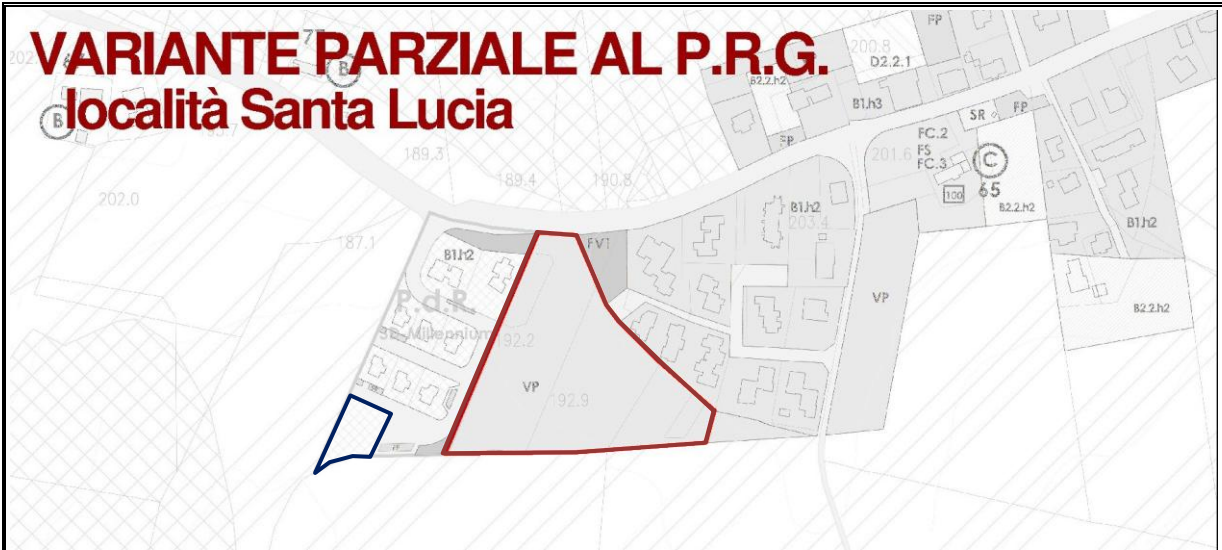


COMUNE DI RECANATI
Provincia di Macerata

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
località Santa Lucia



COMMITTENTE: STEART S.r.l.

UBICAZIONE: Quartiere Santa Lucia (località spaccio Bacucco)
Foglio Catastale 72

firma del committente

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. LOCALITA' SANTA LUCIA

OGGETTO: RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 1	Data:	DICEMBRE 2013
	Scala:	

claudio cardinali architetto

iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Macerata al n° 438

studio:

via D. Alighieri 8

-62010 Montelupone (Mc)-

Tel. Fax. 0733 226809 cell. 349 6103565

codice fiscale: CRD CLD 72B27 E783I

mail: claudio.cardinali@awn.it

Pec: claudio.cardinali@archiworldpec.it



Timbro e firma

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

INDICE

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

2.1 Premessa

2.2 individuazione catastale

2.3 descrizione dell' area d' intervento

2.4 descrizione del contesto paesaggistico

3. PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

3.1 oggetto della richiesta di variante

3.2 analisi urbanistica dell' area d' intervento

3.3 parametri urbanistici e standard della variante

4. VERIFICHE DI CONFORMITA'

4.1 Premessa

4.2 Verifica di conformità al P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico)

4.3 Verifica di conformità al P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale)

4.3.1 Cronistoria del recepimento delle disposizioni dettate dal P.P.A.R. da parte del Comune di Recanati

4.4 Verifica di conformità al P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento)

4.5 Verifica di conformità al P.Z.A. (Piano di Zonizzazione Acustica)

4.6 Verifica di Conformità ai rilievi ed alle prescrizioni provinciali D.D. n. 256 9° settore del 22/11/2012

4.7 Verifica di conformità all' art. 5 della L.R. n. 14 del 17/06/2008

Allegati:

Tavola 2: Stralcio P.R.G. vigente- scala 1:2000;

Tavola 3: Stralcio P.R.G. adottato definitivamente- scala 1:2000;

Tavola 4: Stralcio P.R.G. di variante piano vigente- scala 1:2000;

Tavola 5: Stralcio P.R.G. di variante piano adottato definitivamente- scala 1:2000;

Tavola 6: N.T.A. P.R.G. vigente;

Tavola 7: N.T.A. P.R.G. adottato definitivamente;

Tavola 8: N.T.A. P.R.G. di variante;

Tavola 9: Stralcio GEO5 del P.R.G. adottato definitivamente- scala 1:10000;

Tavola10:Stralcio GEO5 del P.R.G. variante parziale - scala 1:10000;

Tavola11:Relazione Geologica;

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Claudio Cardinali, iscritto regolarmente all' Ordine degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Macerata al n. 438 domiciliato presso lo studio sito in Montelupone in via D. Alighieri, 8, veniva incaricato dalla ditta Steart S.r.l. nella persona di Papa Stefano, rappresentante legale della società; di richiedere la variante parziale al P.R.G. per la realizzazione del Piano di lottizzazione ai sensi della Legge Regionale n.34/92 , in virtù dell' accordo procedimentale sottoscritto con l'amministrazione comunale ed approvato dal consiglio comunale in data 29/05/2012 con delibera di C.C.n.21.

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

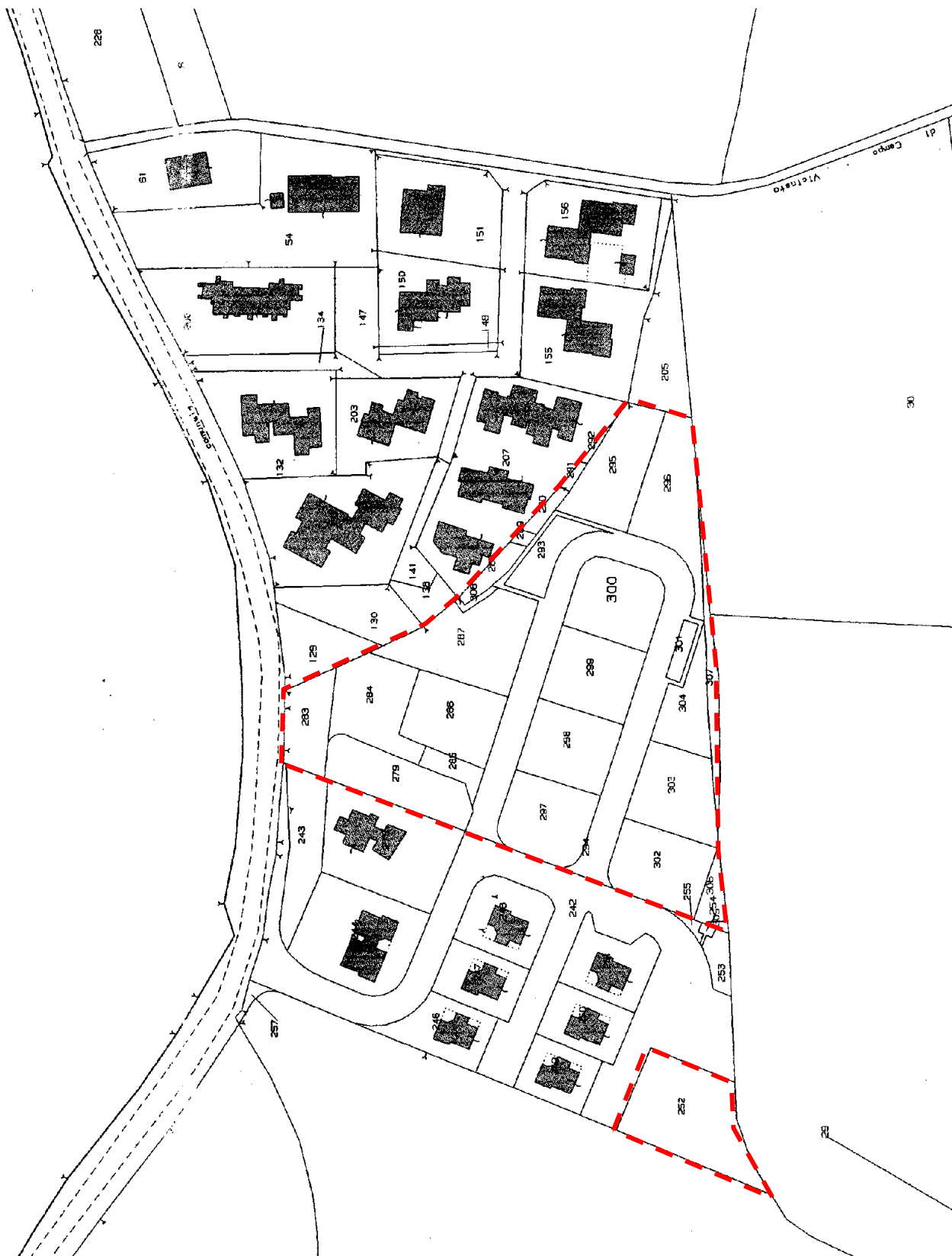
2.1 Premessa

Il Comune di Recanati è attualmente dotato di Piano Regolatore Generale, adeguato al P.P.A.R., ed approvato con Atto di Giunta Regionale n. 924 del 14/04/1997. La Legge Regionale 05/08/1992 n. 34, prevede al Capo IV, articolo 13, che i Comuni adottino varianti necessarie ad adeguare i propri strumenti urbanistici generali alle indicazioni dei Piani sovra comunali (P.T.C. - P.A.I.). Nel nel corso degli anni, il Comune di Recanati, ha apportato modifiche allo strumento urbanistico generale attraverso l'approvazione di varianti parziali, nonché di Suap al fine di dare risposte alle esigenze di trasformazione fisica del territorio sia da parte degli operatori pubblici che privati. L'attuale obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di giungere alla definizione ed elaborazione di una variante al PRG vigente mirata prioritariamente a valutare, ponderare ed eventualmente modificare alcune previsioni vigenti con la principale finalità di andare a risolvere gli elementi di criticità e le problematiche emerse e riscontrate nella gestione ed attuazione (ordinaria e straordinaria) delle previsioni del vigente Piano. Il comune ha inoltre adottato definitivamente con D.C.C. n. 6 del 7/12/2013 la variante generale al P.R.G. in adeguamento al P.T.C..

2.2 individuazione catastale

Catastalmente, l' area interessata dalla variante urbanistica e dal successivo piano di lottizzazione è contraddistinta al foglio n. 72 part. n. 283 / 284/ 285/ 286/ 287/ 308/ 293/ 294/ 297/ 298/ 299/ 300/ 295/ 296/ 301/ 302/ 303/ 304/ 306/ 305/ 288/ 289/ 290/ 291/ 292/ 307/ 279,

oltre alla particella n. 252 già oggetto di P.d.R. approvato con D.C.C. n. 39 del 28/09/2004 denominato “ 3D Millennium” con un cespite volumetrico esistente di mc 277. L’area d’ intervento, comprensiva della particella n. 252 si estende per una superficie complessiva di mq 15.476 (tab. A).



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

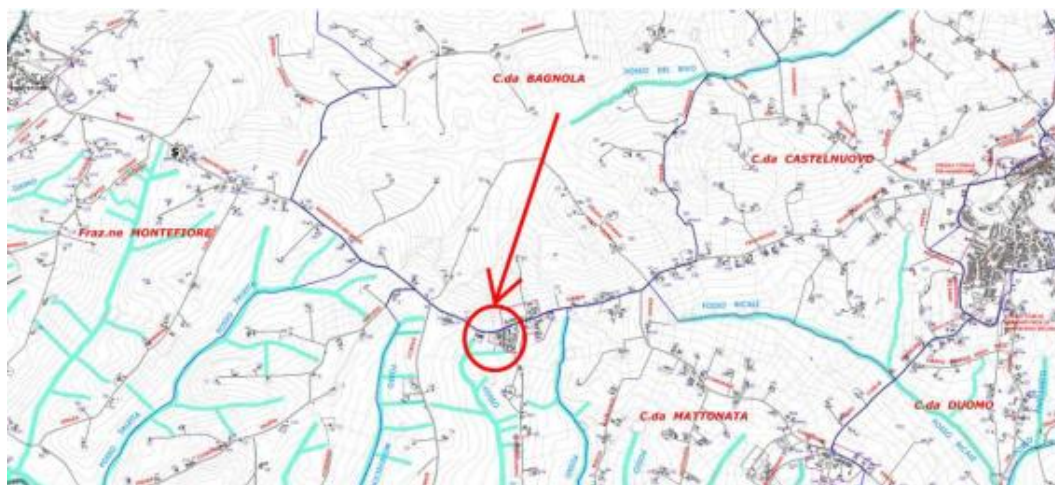
	Proprietà	Foglio	Particella	mq
<i>Aree interne al perimetro di intervento (P.d.L., Santa Lucia C 8)</i>	STEART S.r.l.	72	283	480
	STEART S.r.l.	72	284	772
	STEART S.r.l.	72	285	163
	STEART S.r.l.	72	286	774
	STEART S.r.l.	72	287	1035
	STEART S.r.l.	72	308	32
	STEART S.r.l.	72	293	318
	STEART S.r.l.	72	294	2482
	STEART S.r.l.	72	297	760
	STEART S.r.l.	72	298	773
	STEART S.r.l.	72	299	773
	STEART S.r.l.	72	300	748
	STEART S.r.l.	72	295	793
	STEART S.r.l.	72	296	812
	STEART S.r.l.	72	301	101
	STEART S.r.l.	72	302	764
	STEART S.r.l.	72	303	761
	STEART S.r.l.	72	304	460
	STEART S.r.l.	72	306	147
	STEART S.r.l.	72	305	17
	STEART S.r.l.	72	288	136
	STEART S.r.l.	72	289	28
	STEART S.r.l.	72	290	81
	STEART S.r.l.	72	291	32
	STEART S.r.l.	72	292	23
	STEART S.r.l.	72	307	199
	STEART S.r.l.	72	279	812
tot.				14276

<i>aree interne al P.d.R. 3D Millennium</i>				
	STEART S.r.l.	72	252	1200
tot.				15476

2.3 descrizione dell' area d' intervento

Attualmente l'area è occupata da incolto (probabile fase di riposo di coltura a seminativo in rotazione), dove sono pressoché assenti elementi di connessione biologica, se non per la presenza di un esiguo nucleo di olmi (*Ulmus minor* L.) in forma arbustiva, di nuova colonizzazione, che interessano un settore del fosso di scolo a sud dell'area; sono pressoché

assenti elementi diffusi come querce camporili, ulivi secolari ed altre formazioni testimoni di un paesaggio agricolo storico. La componente ambientale biotica risulta evidentemente poco rappresentata, sia in termini di biodiversità che di strutture eco-funzionali. Dall'osservazione dell'area sotto l'aspetto paesaggistico, (vedi documentazione fotografica), si può facilmente notare come, gli edificati confinanti con il lotto di terreno in esame, abbiano compromesso in modo irreparabile la percezione del crinale. In particolare, osservando il nucleo urbano di S. Lucia da sud, è palesamente evidente che l'area d'intervento si trova in posizione centrale rispetto a due aree già edificate e complete di opere di urbanizzazione e si presenta come residuale rispetto all'urbanizzazione esistente. Per quanto riguarda la sua ubicazione rispetto alle strutture ricettive del quartiere e rispetto alla viabilità comunale ed intercomunale, l'area si trova lungo la dorsale provinciale Recanati Montefano, con comodi collegamenti per il raggiungimento delle frazioni di Sambucheto, in direzione di Macerata ad ovest, e con la frazione di Bagnolo, in direzione di Ancona ad est. Il terreno è inserito all'interno della perimetrazione del nucleo urbano, che, inizialmente pianificato in forma circolare, oggi, a causa del completamento delle lottizzazioni, ha assunto una geometria rettangolare oblunga. L'area, semicollinare, presenta un andamento orografico leggermente scosceso, con pendenze molto lievi che non raggiungono mai il 30% e con zone quasi pianeggianti.



Individuazione territoriale

Individuazione cartografica dell'area



foto aerea dell'area

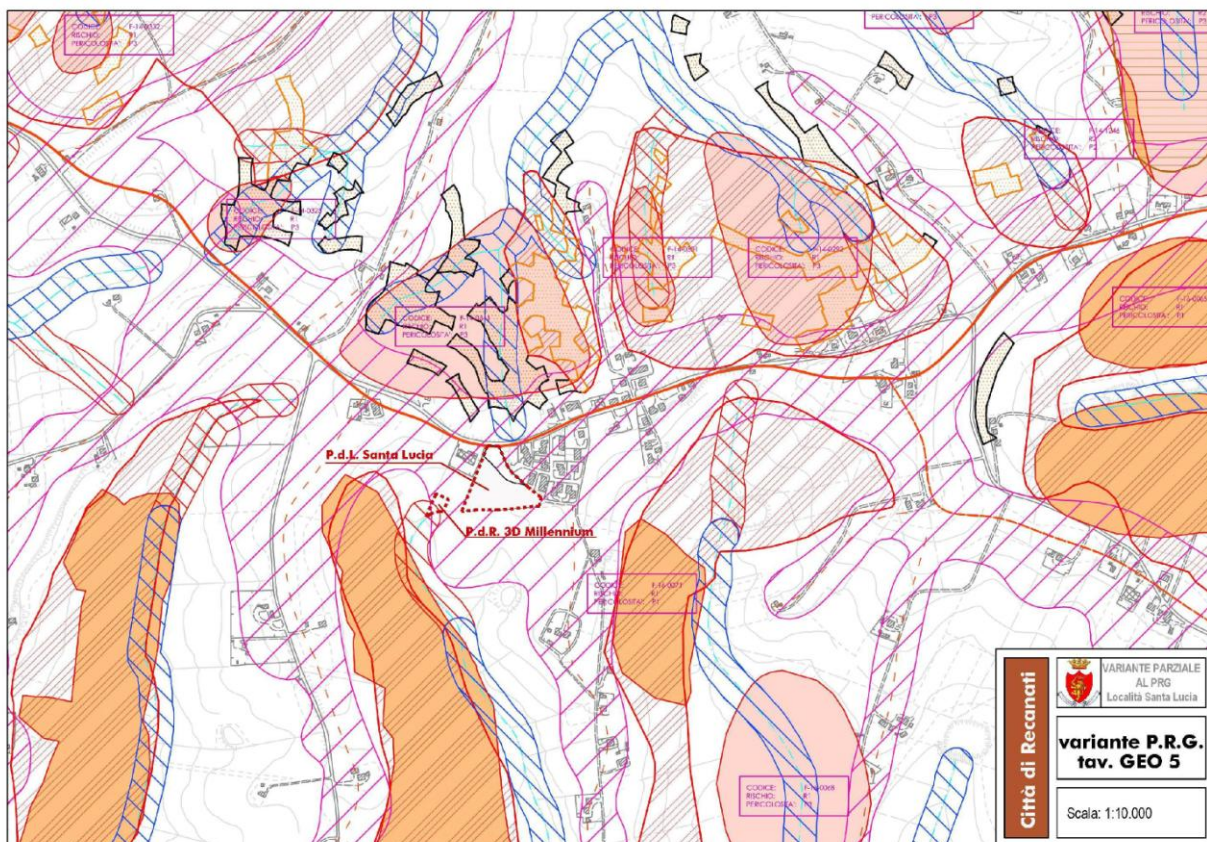
2.4 Descrizione del contesto paesaggistico

Il territorio di Recanati con i suoi 103 Km² c.a è tra quelli con estensione maggiore della provincia di Macerata, è caratterizzato dal sistema collinare racchiuso tra le due vallate del Musone e del Potenza al centro del quale sorge il capoluogo. Il nucleo abitativo di Santa Lucia, si dispiega lungo la Strada Provinciale 82 “Recanati – Montefano” adagiandosi nei due versanti del crinale principale. La sua orografia consente maggiormente il versante sud all’edificazione residenziale dove, per la predisposizione piuttosto pianeggiante, l’attuale P.R.G. classifica le zone urbanistiche che legittimano la propria realizzazione avvenuta nel corso del tempo. Il sito è caratterizzato prevalentemente dalla presenza di insediamenti abitativi con interposto qualche lotto produttivo residuo, che in totale occupano una superficie complessive della frazione pari a c.a. 10,13 Ha. In questo nucleo, così come altri nuclei sparsi del territorio recanatese, i vuoti urbani sono ricomposti con il tessuto edilizio esistente. Detta prospettiva incoraggia la rimodulazione gerarchica tra le componenti urbane e ridimensiona il cespite volumetrico. In questo nucleo è prevedibile una saldatura tra il vecchio e nuovo abitato, affinché si renda omogenea l’espansione di tutto il nucleo.

3. PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

3.1 Oggetto della Richiesta di variante

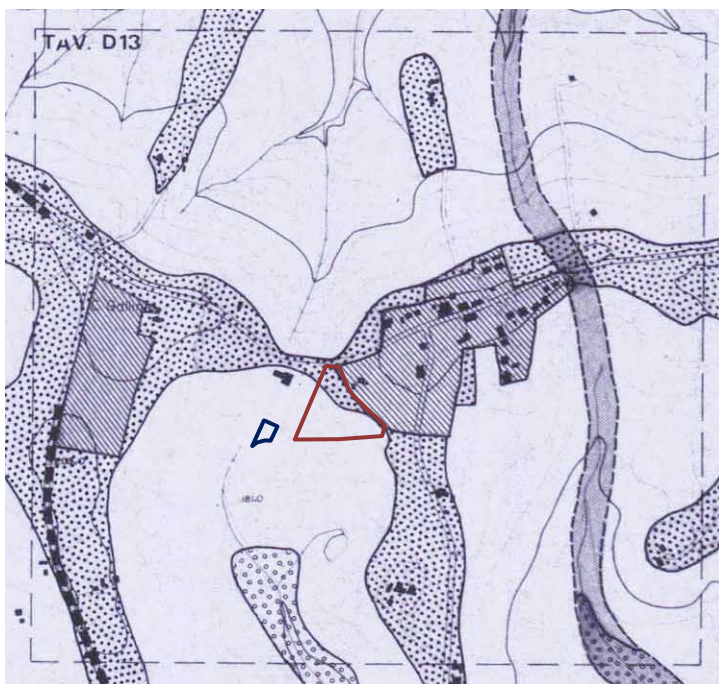
Si intende proporre una variante parziale al PRG in località S. Lucia, relativamente all' area sopra individuata, ai fini della sua trasformazione da fascia di rispetto all' abitato (P.R.G. vigente), Area a verde privato (P.R.G. adottato definitivamente) in area con destinazione residenziale "C" di espansione. L' intervento può essere considerato, di fatto, come un' operazione di ristrutturazione urbanistica in quanto la trasformazione dell'area deve essere valutata come ampliamento e ricucitura delle aree residenziali esistenti di recente lottizzazione. Si chiede anche la variante rispetto a quanto indicato nell' elaborato GEO5, allegato al P.R.G. in adeguamento al P.T.C. adottato definitivamente, in cui, sono stati trasposti gli ambiti di tutela provvisori indicati nel P.P.A.R., stralciando la porzione di terreno dal retinato, indicante appunto tali ambiti, riconducendo l' ambito di tutela del Crinale a quanto già previsto nella tavola D39 di trasposizione attiva degli ambiti di tutela previsti dal P.P.A.R.. Quest' ultima richiesta è supportata dal fatto che, il crinale in questione risulta, oggettivamente, compromesso ed impercettibile essendo presenti, da un lato il nucleo residenziale esistente e storicizzato, dall'altro l'agglomerato residenziale edificato in attuazione del piano di recupero 3d Millennium. Inoltre, nella residua porzione di crinale ricadente nell' area interessata dalla variante, che si estende per soli 60 ml, sono presenti anche recentissime edificazioni puntuali (cabina elettrica) che ne compromettono ulteriormente la sua percezione.

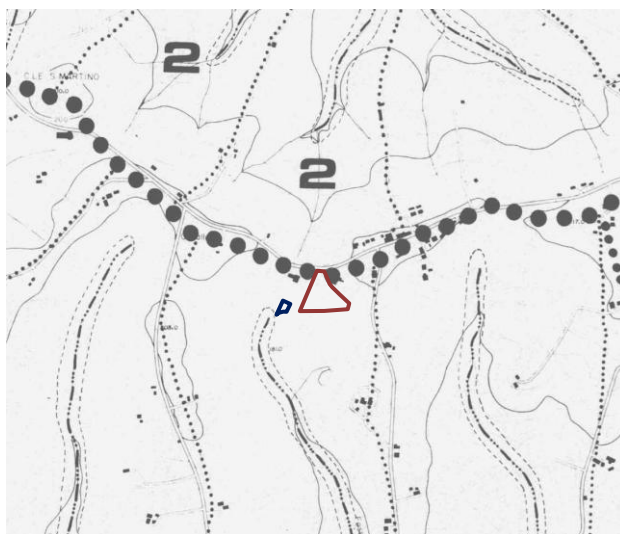


A seguito di variante, sull'area, sarà realizzato un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/1968. in virtù dell' accordo procedimentale sottoscritto con l'amministrazione comunale ed approvato dal consiglio comunale in data 29/05/2012 con delibera di C.C. n.21, l' indice di edificabilità sarà di 0,38 mc/mq per un totale di mc 5.880. La progettazione e le N.T.A. del piano di lottizzazione saranno adeguate alle prescrizioni imposte dalla provincia con determina n. 265 - 9° settore del 22/11/2012, di esclusione dalla procedura di V.A.S.

3.2 analisi urbanistica dell' area d' intervento

L'area interessata per cui è richiesta la variante urbanistica, è ubicata nel comune di Recanati in frazione S. Lucia. Per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, approvato in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con Del. di G.R. n. 924 del 1997, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 29/05/1997 e successive varianti approvate, l' area ha destinazione d' uso attuale come “ Rispetto all' abitato nelle aree agricole”, e risulta normata dall' art. 3.6 e dall' art. 4.2 “livelli di tutela e 4.3 “CRINALI” del Titolo IV (Aree ed immobili soggetti a tutela paesistica e a vincoli territoriali) delle N.T.d.A. che recepiscono e specificano gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del P.P.A.R. con le tavole di trasposizione attiva delle tutele redatte nella fase di adeguamento del P.R.G. al P.P.A.R., costituite dalle tavole di indagine D39 e D39bis.





3.3 Parametri urbanistici e standard della variante

La variante parziale al P.R.G., sarà soggetta alle prescrizioni urbanistiche individuate nella tabella seguente (Tab. B.), di cui si dovrà tener conto nella successiva fase di lottizzazione:

TAB.B

VERIFICA DEGLI STANDARD DM 1444/68

Accordo di Procedimentale per l'area Santa Lucia, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29/05/2012

*Volume Realizzabile 5880 m^3
Indice Fondiario $0.38 \text{ m}^3/\text{m}^2$*

Volume da realizzare nel Piano di Lottizzazione Santa Lucia= 5630 m^3

Volume da realizzare nel Piano di Recupero 3D Millennium = 250 m^3 (in aggiunta ai 277 m^3 esistenti)

Calcolo degli abitanti insediabili: (1ab ogni 100m³)

$$5880\text{m}^3/100\text{m}^3 = 59 \text{ abitanti}$$

Calcolo degli Standard art. 16 comma 5 NTA PRG adottato definitivamente:

	m ² /ab	m ²
aree per istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	4.5	265.5
aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc	2.0	118
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	14	826
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	4.5	265.5
Tot m²		1475

Tali superfici verranno orientativamente ripartite nella Lottizzazione nel seguente modo:

Verde attrezzato	1060
Parcheggi	415
Tot m²	1475

4. VERIFICHE DI CONFORMITA'

4.1 Premessa

Come già rilevato in sede di presentazione del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, non si riscontrano interferenze con le seguenti categorie:

Elementi e ambiti Categoria struttura geomorfologica

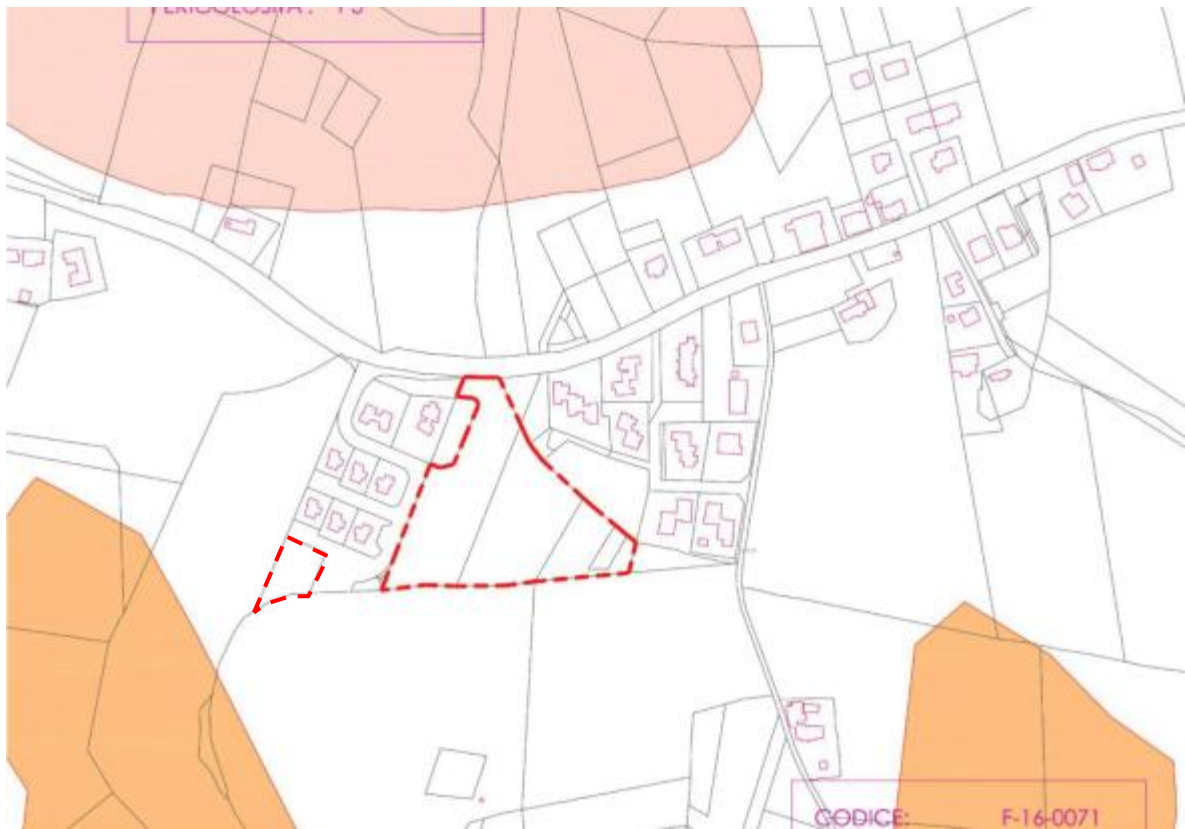
Elementi e ambiti Categoria Struttura patrimonio botanico vegetazionale

Elementi e ambiti Categoria Struttura patrimonio storico culturale

L'oggetto della variante, modifica della destinazione urbanistica da Rispetto all'abitato nelle aree agricole, di cui all'articolo 3.6 delle n.t.a. del P.R.G. vigente, in Zona Residenziale di espansione "C" soggetta a Piano di Lottizzazione, non interferisce con gli ambiti di tutela introdotti dal vigente Piano adeguato al P.P.A.R., in quanto prevede la ricucitura del tessuto periurbano esistente.

4.2 Verifica di conformità al P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico)

L'area oggetto di variante non è interessata da alcuna perimetrazione nelle cartografie del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'area, inoltre, non ricade in zone dove si sono riscontrati fenomeni particolari di esondazione tanto che il PAI stesso la esclude da qualsiasi fenomeno di rischio, dunque la trasformazione urbanistica non interferisce con tale ambito.



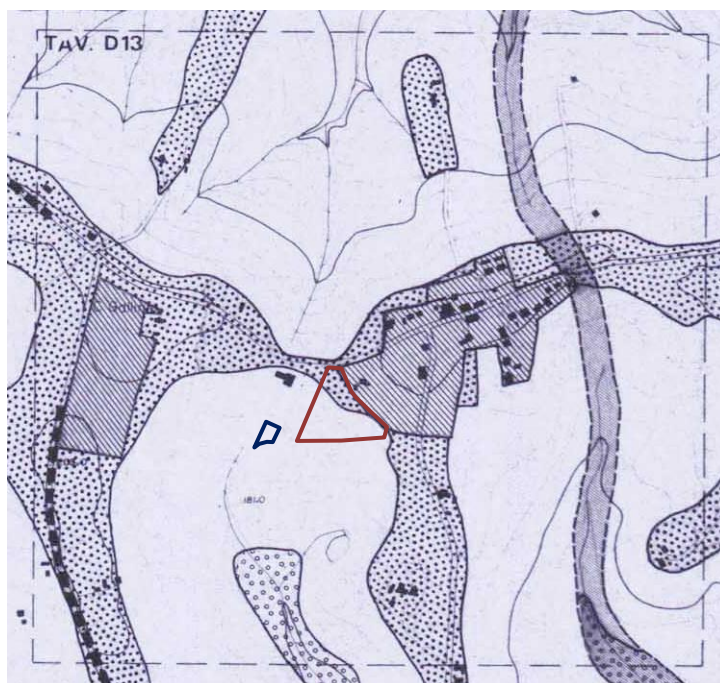
PAI

Stralcio

4.3 Verifica di conformità al P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale)

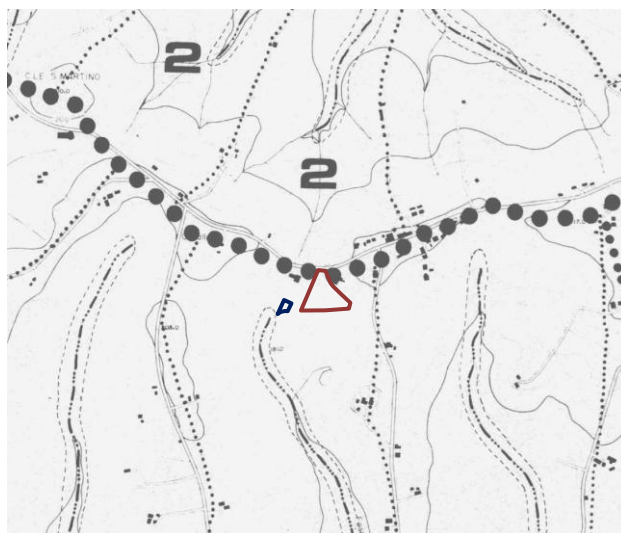
Nel P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. il territorio del Comune di Recanati è interessato da ambiti di tutela relativi a: varchi e confluenze fluviali, ad aree coltivate di valle, ad affacci collinari costieri. Il vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. ha redatto tavole (D.39 e D.

39 bis) con la trasposizione attiva degli ambiti prescrittivi di tutela. L'area oggetto di variante non ricade all'interno di nessun ambito prescrittivo, soltanto marginalmente, è interessata da un' ambito di tutela permanente individuato nella tavola D.39 di tutela del Crinale, normato, nel vigente P.R.G. dall' art. 4.3, di cui si terrà in debito conto nella successiva pianificazione urbanistica di dettaglio. Quanto sopra, come anche evidenziato nella relazione geologica allegata.



PPAR

Stralcio Tavola D39



PPAR

Stralcio Tavola D39 BIS

4.3.1 Cronistoria del recepimento delle disposizioni dettate dal P.P.A.R. da parte del Comune di Recanati

Il 03 Novembre 1989, la Regione Marche approva con deliberazione amministrativa n. 197 il Piano Paesistico Ambientale Regionale che ha come finalità la disciplina degli interventi sul territorio con il fine di conservare l'identità storica, garantire la qualità dell'ambiente e il suo uso sociale, assicurando la salvaguardia delle risorse territoriali. Nel Piano vengono individuati i sottosistemi tematici considerando le componenti fondamentali dell'ambiente presenti nel territorio regionale: geologiche, botanico-vegetazionali e storico-culturali. I Sottosistemi Territoriali individuano aree costituenti zone omogenee graduate secondo la rilevanza dei valori paesistico-ambientali. Le Categorie Costitutive del paesaggio sono riferite ad elementi fondamentali del territorio che definiscono la struttura del paesaggio medesimo, tenuto conto delle individuazioni di cui al quinto comma dell'articolo 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 nel testo di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 431 e con riguardo alla specificità del territorio marchigiano. Le disposizioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale si distinguono in:

- a) Indirizzi di orientamento per la formazione e revisione degli strumenti urbanistici di ogni specie e livello, nonché degli atti di pianificazione, programmazione e di esercizio di funzioni amministrative attinenti alla gestione del territorio;
- b) Direttive per l'adeguamento al presente Piano degli strumenti urbanistici generali e per la specificazione /o sostituzione delle prescrizioni di base "transitorie" di cui alla lettera seguente;
- c) Prescrizioni di base sia transitorie sia permanenti, immediatamente vincolanti per qualsiasi soggetto pubblico o privato, e prevalenti nei confronti di tutti gli strumenti di pianificazione e programmazione vigenti (articolo 10, comma 2 e comma 3 della L.R. 8 giugno 1987, n. 26). Restano comunque salve le disposizioni più restrittive, ove previste dagli strumenti urbanistici vigenti e da leggi statali e regionali.

Le prescrizioni di base permanenti, indicate per alcune delle categorie di paesaggio, debbono essere assunte come soglia minima ed inderogabile anche in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici generali. Con successiva delibera di G.R. 1287 ME/URB del 19/05/1997, dal titolo: *"L.R. 5 agosto 1992, n. 34- (norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio)- Piano Paesistico Ambientale Regionale -delibera C.R. n. 197 del 03/11/1989. Documento di Orientamenti agli enti locali in materia di pianificazione urbanistica- linee guida per la redazione degli strumenti urbanistici generali comunali e per il loro adeguamento al P.P.A.R."*, indica, appunto, quali debbano essere i criteri che le amministrazioni comunali

debbano seguire nel recepimento degli indirizzi dettati dal P.P.A.R.; In particolare, in riferimento alle categorie della struttura geomorfologica (CAPO II del P.P.A.R.) per l'individuazione dei CRINALI (art. 30 P.P.A.R.), che è l'argomento che ci interessa, così recita:

“Crinali (art.30)

Si ribadisce a riguardo il divieto di varianti parziali che non abbiano il carattere di puntualità in pendenza dell' adeguamento generale al P.P.A.R., con particolare riferimento alla categoria dei Crinali che, soggetti ad un livello di tutela speciale (in quanto non espressamente definito dal disposto normativo né come integrale, né come orientata), risultano una delle strutture più significative del territorio marchigiano. Il comma ottavo dell' articolo in oggetto fornisce una serie di criteri per il censimento e la valutazione dei crinali che qui si richiamano:

- 1) lo stato di compromissione dei luoghi (crinali integri, crinali con presenza di sole infrastrutture stradali o di infrastrutture stradali con edificazione laterale più o meno continua, ecc.);*
- 2) appartenenza ad unità territoriali di particolare interesse paesistico- ambientale (sequenza di fondali, presenza di beni storico- culturali, ecc);*
- 3) appartenenza ad ambiti di alta percettività visuale.*

Ed inoltre:

- 4) grado gerarchico di appartenenza del versante;*
- 5) rapporti (funzionali, morfologici, visuali, ecc.) fra lo stesso e le altre strutture del paesaggio con cui interferisce.*

Solo tenendo compresente questa serie plurima e complessa di criteri si potranno formulare proposte di modifica delle segnalazioni del P.P.A.R. nonché ipotesi localizzative. In ogni caso, eventuali richieste di adeguamento potranno essere proposte sotto il profilo urbanistico (ferme restando tutte le altre prioritarie valutazioni di natura geofisica) solo in stretta prossimità di tessuti urbanizzati.

Il Comune di Recanati, tenendo conto di quanto sopra, ha adeguato il proprio P.R.G. al P.P.A.R. approvato dalla Regione con D.G.R. n. 924 del 1997, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 29/05/1997 e successive varianti approvate definitivamente con Del. Cons. n. 55 del 27.09.2007, con le modifiche apportate in adeguamento parziale al parere di conformità di cui alla Del. di G.P. n. 364/07. Nel Recepimento dell' ambito di tutela relativo ai crinali ed in particolare al Crinale individuato in località S. Lucia, nel 1997, il Comune di Recanati ha inteso dimensionare, secondo quanto indicato nelle linee guida sopra citate, l' area di tutela del crinale, al retinato presente nella tavola D39 individuando, per tale ambito, un livello di tutela di

tipo "Orientato" (art. 4.2 N.T.A. P.R.G. vigente), ampliando le prescrizioni permanenti, minime, contenute nell' art. 30 del P.P.A.R. e vietando ogni tipo di edificazione, infatti gli articoli, relativi ai CRINALI, delle N.T.A. del P.R.G. comunale adeguato al P.P.A.R. così recitano:

"Art. 4.2 - Livelli di tutela

La tutela è graduata in conformità all'Art. 26 delle Norme di Attuazione del P.P.A.R. nei livelli di:

- *Tutela orientata che riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistico-ambientali del contesto;*
- *Tutela integrale che esclude l'opportunità di interventi che non riguardino esclusivamente la conservazione, il consolidamento ed il ripristino delle condizioni ambientali protette. Per ognuna delle categorie normative sono successivamente descritti gli interventi edilizi consentiti. In ogni caso negli ambiti di Tutela orientata sono vietati:*
 - a) *l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente, senza preventiva autorizzazione del Comune;*
 - b) *l'inizio di nuove attività estrattive;*
 - c) *la realizzazione di discariche e di depositi di materiali non agricoli;*
 - d) *il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e dalle strade vicinali gravati da servitù di pubblico passaggio fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agroforestale;*
 - e) *l'edificazione di nuovi impianti di tipo agroindustriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, di silos e depositi agricoli di rilevante entità, di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale*
 - f) *la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;*
 - g) *l'apertura di nuove cave, per quelle esistenti valgono le norme di cui ai punti C1, C2, C3, dell'art. 27 della N.T.A. del P.P.A.R.;*
 - h) *ogni nuova edificazione, tranne: le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali."*

"Art. 4.3 - Categorie della struttura geomorfologica

Omissis... 4- I CRINALI

Identificazione topografica (TAV. D 39): sono compresi in tali ambiti i crinali e i dossi, i pianori e le selle, i punti sommitali, tutti riconosciuti in base alla conformazione delle curve di livello dell'ortofotopiano regionale.

Livello di tutela: tutela orientata

Obiettivi: tutela dei valori di percezione visiva. E' richiesta cautela nella realizzazione di nuovi interventi sia nelle situazioni di accentuata antropizzazione che in quelle di maggior naturalità.

Indicazioni d'uso: usi agricoli normalmente praticati; mantenimento di usi extraagricoli esistenti.

Dispositivo normativo:

a) le condizioni, eventualmente differenziate per ambiti geografici, in base alle quali potrà essere acconsentito l'intervento edilizio (dislivello dalla linea di crinale dell'area di sedime del fabbricato, distanza dalla strada di crinale eventualmente presente, ecc.)

b) i rapporti con il contesto fisico in cui si inserisce l'intervento ed i parametri di esecuzione dello stesso (altezza massima del fabbricato, lunghezza massima del corpo edilizio, sbancamenti e riporti, accessi stradali, regimazione delle acque, ecc.)

c) i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti, altezze, orientamenti, volumetrie prevalenti o consigliabili)

d) le modalità tecniche inerenti l'uso dei materiali, le tipologie, il colore

e) le disposizioni inerenti la sistemazione dell'area di pertinenza (recinzione, alberature, ecc.).

Prescrizioni di base permanenti: anche successivamente alla emanazione delle norme di Regolamento Edilizio che disciplinano gli interventi edilizi, negli ambiti di crinale individuati sulla cartografia di progetto la tutela orientata di cui all'art. 4.2 precedente si applica per una fascia, circostante su entrambi i lati la linea di massima elevazione del crinale, definita da dislivelli rispetto a tale linea inferiori a 7 m. nel caso dello spartiacque tra il F. Potenza e il F. Musone, a 5 m. nel caso degli altri spartiacque.

Modi di attuazione: intervento diretto.” La successiva variante di adeguamento del P.R.G. comunale al Piano di coordinamento provinciale, adottata con delibera di C.C. n. 35 del 17/07/2012, ancora in corso di approvazione definitiva, ha trasposto passivamente il vincolo di tutela imposto dal P.P.A.R., ampliandolo rispetto a quanto previsto nella tavola D39, modificando al contempo il disposto normativo e vincolistico relativo a tale ambito, infatti, nell'elaborato GEO 5, (tavola di trasposizione dei vincoli e degli ambiti sovraordinati), vengono trasposti integralmente e fedelmente gli ambiti provvisori di tutela (non indicando se soggetti a tutela orientata o integrale) per i quali, quindi, i minimi livelli di tutela restano indicati all' art. 30 del P.P.A.R. che così recita:

“Art. 30 - Crinali

I crinali sono la parte con rilievo morfologico della linea degli spartiacque dei bacini idrografici. Gli spartiacque sono individuati nella tavola 12 e sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico e in tre classi in rapporto alla appartenenza alla fascia appenninica, pedeappenninica e subappenninica.

La classificazione dei crinali è ordinata come segue:

- la classe 1 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;*
- la classe 2 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5; - la classe 3 sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3.*

Per i crinali interessati da interventi di trasformazione, è stabilito un ambito provvisorio di tutela per lato in rapporto alla classificazione di cui al secondo comma avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

classe 1: fascia appenninica: dislivello di mt. 300;

fascia pedeappenninica: dislivello di mt. 30;

fascia subappenninica: dislivello di mt. 20;

classe 2: fascia appenninica: dislivello di mt. 200;

fascia pedeappenninica: dislivello di mt. 20;

fascia subappenninica: dislivello di mt. 15;

classe 3: fascia appenninica: dislivello di mt. 100;

fascia pedeappenninica: dislivello di mt. 10;

fascia subappenninica: dislivello di mt. 5.

Prescrizioni di base transitorie.

All'interno di tali ambiti provvisori sono vietati:

a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;

b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi del successivo articolo 57. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter;

e - il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di m. 20 per lato.

Prescrizione di base permanenti.

Per i crinali individuati ai sensi della lettera a) dell'ultimo comma, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, di cui all'articolo 27, è fissata una fascia definitiva di tutela per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

CLASSI o FASCE	A	PA	SA
1	100	10	7
2	60	7	5
3	30	3	2

dove restano fermi i divieti di cui alle lettere precedenti.

Sono fatte salve le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57.

Compete agli strumenti urbanistici generali:

a - identificare in scala adeguata i crinali ed i pianori significativi, in quanto elementi costitutivi del paesaggio e dell'ambiente marchigiano, in rapporto:

1) allo stato di compromissione dei luoghi (crinali integri, crinali con presenza di sole infrastrutture stradali o di infrastrutture stradali con edificazione laterale più o meno continua, ecc.);

2) all'appartenenza ad unità territoriali di particolare interesse paesistico-ambientale (sequenza di fondali, presenza di beni storico-culturali ecc.);

3) all'appartenenza ad ambiti di alta percettibilità visuale, di cui all'articolo 20, o alle diverse classi gerarchiche su indicate b - definire gli ambiti di tutela annessi in base a quanto stabilito dall'articolo 27 bis;

c - stabilire le prescrizioni per la tutela dei crinali e dei pianori relativi, nonché degli ambiti di tutela annessi.

4.4 Verifica di conformità al P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento)

Per quanto riguarda il P.T.C. si precisa che il P.R.G. del Comune di Recanati non è adeguato al Piano Provinciale di Coordinamento Territoriale; ciò nonostante è stata adottata ed è in corso l'approvazione definitiva della Variante Generale in cui verranno recepite ed inserite nel quadro valutativo e programmatico, le azioni di governo e sviluppo del territorio, secondo i criteri e gli obiettivi della sostenibilità ambientale individuati nella tavola GEO5.

Sistema ambientale

- EN1 schema generale territoriale - Area collinare di microconnessione
- EN2 schema di riferimento per direttive, indirizzi e prescrizioni del sistema ambientale
- EN3 categorie del patrimonio botanico-vegetale

l'area ricade in un ambito di territorio urbanizzato e dunque la trasformazione urbanistica non interferisce con tali ambiti in quanto riguarda un'area esclusa dalla coltivazione e dall'uso agricolo ed è adiacente ad un'area già urbanizzata.

- EN3 categorie della struttura geo-morfologica

L'area non ricade in zone dove si sono riscontrati fenomeni particolari di esondazione tanto che il PAI stesso la esclude da qualsiasi fenomeno di rischio, dunque la trasformazione urbanistica non interferisce con tale ambito.

- EN4 aree dei dissesti e dei fenomeni gravitativi

Non vengono individuati dissesti e dei fenomeni gravitativi.

- EN5 aree di dissesto relative a infrastrutture e centri abitati e EN6 aree di versante con dissesti attivi e quiescenti .

L'area non ricade all'interno di nessuna area in dissesto.

- EN7 schema di riferimento per la prevenzione dei grandi rischi

Il territorio del comune di Recanati è compreso fra i comuni dove si è osservata un'intensità massima inferiore al IX grado della scala MCS (EN7a) ovvero del VII grado (EN7b).

- EN8 aree per la salvaguardia e il potenziamento delle biodiversità .
- EN9 aree con associazioni vegetali di riferimento per gli interventi sulla vegetazione

Il territorio comunale presenta alcune aree interessate da vegetazione ornamentale (parchi e giardini) e da vegetazione lungo l'aste fluviale da vegetazione ripariale.

L'area oggetto di variante non ricade all'interno di nessuna delle aree suddette.

- EN10 schema di riferimento per la riorganizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche di smaltimento e depurazione.

Il P.T.C. prevede: integrazioni depuratori industriali e il completamento dei collettori fognari.

L'area interessata è servita da linea fognaria collegata al depuratore comunale.

Sistema insediativo

- EN11 schema di riferimento per direttive, indirizzi e prescrizioni del sistema insediativo

Il Piano Territoriale di Coordinamento inserisce Recanati nel sistema insediativo locale "sistema della valle e delle colline del Potenza e di Recanati" . È caratterizzato da importanti concentrazioni produttive e da rilevanti espansioni residenziali di valle pur nella notevole permanenza dei principi insediativi storicamente consolidati e delle configurazioni paesistiche tradizionali con una forte riconoscibilità del rapporto tra centri storici e morfologie collinari (Art. 34.3). Lo sviluppo urbanistico di Recanati è avvenuto soprattutto lungo il crinale principale individuato anche dal P.T.C. stesso (microconnessione locale principale) che

collega Macerata ed altri centri. L'area oggetto di variante, riguarda un terreno in ambito sub-urbano, e il tipo di modifica proposto non interferisce con le direttive e gli indirizzi per la riqualificazione dei territori in quanto viene mantenuto il rapporto insediativo e paesistico consolidato; La variante urbanistica è volta alla trasformazione di un'area a ridosso di un edificio esistente, a basso impatto in quanto prevede principalmente la ridefinizione e ricucitura degli spazi interstiziali tra aree residenziali ed incentiva interventi volti ad individuare spazi di relazione e di incontro in aree periurbane in modo da favorire percorsi alternativi e nuove interconnessioni tra il centro e la prima periferia.

Pertanto la variante si ritiene congrua al P.T.C.

- EN12 aree di riequilibrio dei territori ad alta frequentazione e EN13 aree di riqualificazione dei sistemi collinari

Il comune di Recanati, per l'estensione del suo territorio che comprende collina e valle, è sia all'interno della rete individuata come di alta frequentazione (EN12), riferito al nucleo sia all'interno della rete individuata come aree di riqualificazione dei sistemi collinari. Ad integrazione di quanto esposto nel precedente capitolo si ritiene che la variante proposta possa essere considerata in linea alla direttiva specifica n. 4 (art. 37.4).

- EN14 aree di rivitalizzazione della montagna

Il comune di Recanati è al di fuori della rete individuata.

- EN15 aree di recupero degli insediamenti diffusi (art. 39 e 40.3 e 41.3)

La variante proposta non interferisce con la morfologia del contesto paesistico e con i principi insediativi consolidati sopraesposti (vedi commento alle indicazioni della tavola EN1).

Sistema socio-economico

- EN16 schema di riferimento per direttive e indirizzi del sistema socio-economico

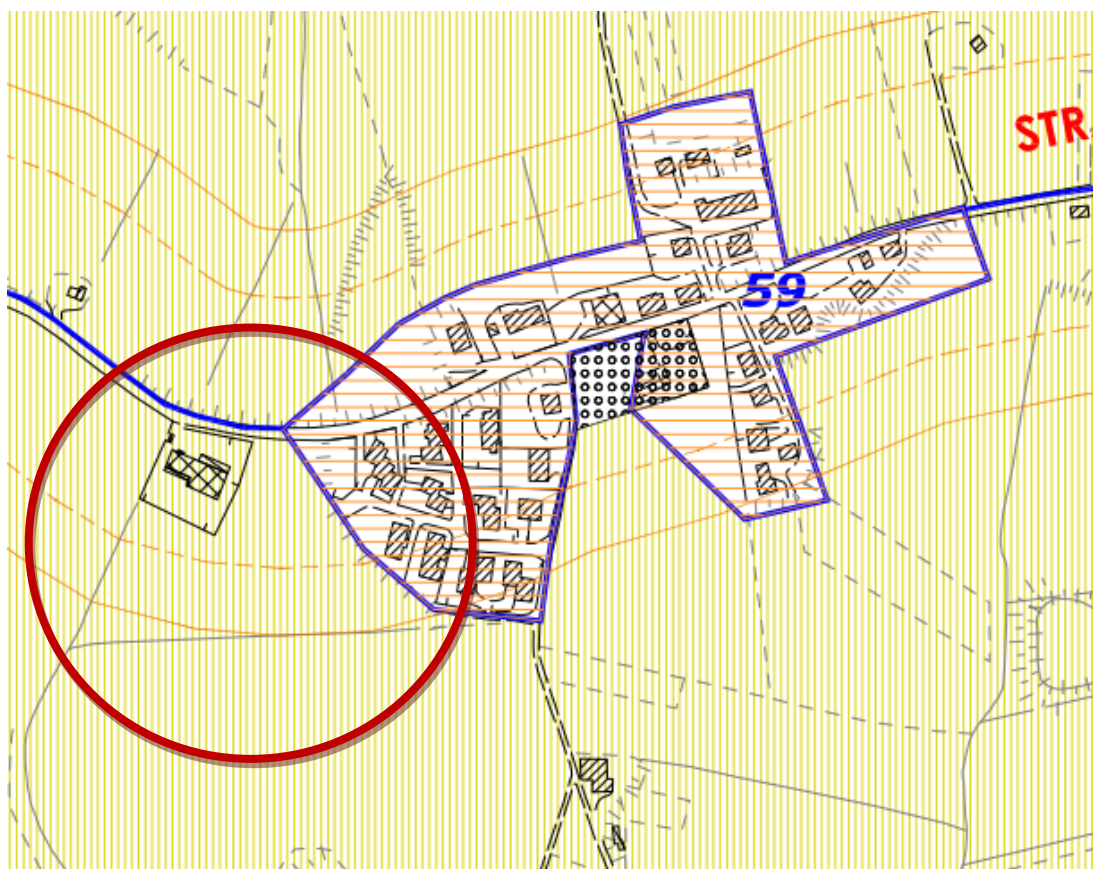
Il comune di Recanati appartiene al contesto locale "la bassa valle del Potenza" (art. 67).

La destinazione come "zone terziarie - commerciali" dell'area in oggetto non comporta modifiche al carico insediativo, altresì costituisce a livello territoriale un ampliamento della dotazione dei servizi al cittadino.

L'area, inoltre, non è inserita all'interno del territorio comunale percorso dal fuoco ai sensi dell'art. 1/bis del decreto legge n. 332 del 30/08/1993, così come convertito con Legge n. 428 del 29/10/1993 ed è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 2/2/1974 n. 64 ed è in parte soggetta al vincolo per la protezione del nastro stradale ed è soggetta alle misure di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

4.5 Verifica di conformità al P.Z.A. (Piano di Zonizzazione Acustica)

Il comune di Recanati, è dotato di un Piano di zonizzazione Acustica del territorio approvato con Del. C.C. n. 53 del 29/09/2007, in cui l'area interessata dalla variante urbanistica ricade all'interno della zona individuata in Classe II " aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", considerato che la modifica della destinazione urbanistica da Rispetto all'abitato nelle aree agricole, in Zona Residenziale di espansione "C" prevederà esclusivamente costruzioni di tipo residenziale, fatti salvi i limiti previsti nell' art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. adottato, la variante richiesta, può considerarsi conforme al Piano di zonizzazione Acustica (P.Z.A.).



LEGENDA:

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO



CLASSE I – Aree particolarmente protette
Valori limite di emissione 45 dB(A) Leq diurno ; 35 dB(A) Leq notturno
Valori limite di immissione 50 dB(A) Leq diurno ; 40 dB(A) Leq notturno



CLASSE II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
Valori limite di emissione 50 dB(A) Leq diurno; 40 dB(A) Leq notturno
Valori limite di immissione 55 dB(A) Leq diurno; 45 dB(A) Leq notturno



CLASSE III – Aree di tipo misto
Valori limite di emissione 55 dB(A) Leq diurno; 45 dB(A) Leq notturno
Valori limite di immissione 60 dB(A) Leq diurno; 55 dB(A) Leq notturno



CLASSE IV – Aree di intensa attività umana
Valori limite di emissione 60 dB(A) Leq diurno; 50 dB(A) Leq notturno
Valori limite di immissione 65 dB(A) Leq diurno; 55 dB(A) Leq notturno



CLASSE V – Aree prevalentemente industriali
Valori limite di emissione 65 dB(A) Leq diurno; 55 dB(A) Leq notturno
Valori limite di immissione 70 dB(A) Leq diurno; 60 dB(A) Leq notturno



CLASSE DA DESTINARE AD ATTIVITA' TEMPORANEE
Aree destinate a spettacolo, a carattere temporaneo ovvero all'aperto
Limiti sonori, validi durante lo svolgimento delle manifestazioni, stabiliti da regolamento comunale

P.Z.A. “Piano di Zonizzazione Acustica”

Stralcio Tavola 7

4.6 Verifica di Conformità ai rilievi ed alle prescrizioni provinciali D.D. n. 256 9° settore del 22/11/2012

L' amministrazione provinciale di Macerata, settore 9° urbanistica, nella determina dirigenziale n. 256, in cui esclude la proposta di variante, da eseguirsi con progettazione urbanistica di dettaglio, dall' assoggettabilità a V.A.S. rileva che: *“essendo l' area in variante parzialmente compresa entro il limite di crinale, in base alle prescrizioni di base permanenti definite all' art. 4.3 delle N.T.A. del P.R.G. categorie della struttura geomorfologica -CRINALI- sembrerebbe che l' ambito di tutela delineato dal limite di crinale sia inferiore rispetto a quanto prescritto nell' articolato normativo del P.R.G. adeguato al P.P.A.R.*

Invitando a valutare nella successiva fase di variante urbanistica, una diversa dislocazione dei lotti edificabili, che rispetti le disposizioni del P.P.A.R. e del P.R.G. adeguato al P.P.A.R.

In merito a quanto sopra, si precisa che il recepimento dei disposti del P.P.A.R. da parte del Comune di Recanati, risale al 1997, ed è ancora vigente, l' art. 4.3, inoltre, e' ancora più restrittivo rispetto a quanto stabilito dall' art. 27 del P.P.A.R. relativo alla tutela dei Crinali. Il citato articolo 27, infatti, non vieta l' edificazione di tipo residenziale nelle aree di Crinale, mentre l' art. 4.3 del P.R.G. vigente, sì. Va aggiunto poi, che il Comune di Recanati, non avendo mai adeguato il proprio P.R.G. al P.T.C. Provinciale, nell' adottare la variante, in corso di approvazione, ha ampliato l' ambito di tutela, trasferendo, per quanto concerne la vincolistica

relativa a tali ambiti, esattamente all' articolo 30 del P.P.A.R. che rimanda, all' Art. 27 dello stesso, in cui non è di fatto vietata l' edificazione di tipo residenziale in tali aree. Nell' applicazione degli ambiti di tutela applicabili nelle aree individuate dal P.P.A.R., così come indicati nel P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. (tav. D.39 e D39 bis) ed in adeguamento al P.T.C., ancora in fase di approvazione, va' tenuto in debito conto, pero', il Commento alle N.T.A. del P.P.A.R. pubblicato nel B.U.R. Marche n. 20 anno XXVIII del 29/05/1997, che, in riferimento all' art.30 relativo ai Crinali, al comma ottavo, chiarisce quali debbano essere i criteri da seguire nella formulazione di proposte di modifica urbanistica puntuale delle segnalazioni del P.P.A.R.. Il citato comma ottavo dell' art. 30 delle N.T.A. del P.P.A.R., tra i criteri di valutazione per la modifica urbanistica delle segnalazioni in esso contenute, individua “ *lo stato di compromissione dei luoghi (crinali integri, crinali con presenza di sole infrastrutture stradali o di infrastrutture stradali con edificazione laterale più o meno continua, ecc.* Valutato, quindi, lo stato di compromissione, oggettivo, della porzione di crinale interessata dalla variante urbanistica (vedi elaborato percezione visiva del crinale) e tenuto conto che l' area immediatamente a ridosso del punto più alto del crinale, nella proposta di lottizzazione, sarà destinata ad attrezzature e ricucirà le due aree F già esistenti ai suoi margini; La variante al P.R.G., sia vigente che adottato con il successivo piano di lottizzazione, è conforme alle prescrizioni del P.P.A.R. così come recepito dal P.R.G. nella variante del 1997 (Tav. D.39), e nel contempo, alle prescrizioni impartite dalla Provincia di Macerata. Inoltre, data l'altezza prevista per le costruzioni da realizzare (è prevista un' altezza massima non superiore a ml 4,50) e la loro tipologia “villini uni o bifamiliari” la raccomandazione di non compromettere la percezione del paesaggio è senz'altro tutelata; anche in considerazione del fatto che saranno adottate misure particolari di mitigazione del costruito, con l' obbligo di piantumazione del lato sud dei lotti, con siepi o alberature autoctone in grado di interdire in parte la vista delle costruzioni. Va aggiunto, che l' ipotesi di piano di lottizzazione, per la parte edificatoria, sarà comunque rispettoso del vincolo imposto nella tavola D 39 del P.R.G. di adeguamento al P.P.A.R., lasciando inedita la sommità del crinale così come trasposto e come anche evidenziato nella relazione geologica allegata. Tutte le altre prescrizioni, saranno contemplate nella successiva pianificazione di dettaglio, così come anche la relazione/progetto delle opere di regimentazione delle acque meteoriche e delle misure compensative rivolte al principio dell' invarianza idraulica ai sensi dell' art. 10 della L.R. 22/2011.

4.7 Verifica di conformità all' art. 5 della L.R. n. 14 del 17/06/2008

In riferimento a quanto previsto dall' art. 5 della Legge Regionale n. 14 del 17 giugno 2008 "Norme per l' edilizia sostenibile" in fase di pianificazione urbanistica di dettaglio, saranno rispettate le prescrizioni individuate alle lettere a,b,c,d,e,. Nell' indicazione della possibile pianificazione futura dell' area, in particolare, si può notare che:

l' edificato sarà organizzato secondo un criterio di ordinato sviluppo del territorio, con costruzioni di modesta entità che ricuciranno il tessuto esistente;

- L' intervento nell'area in esame, è compatibile con il processo di trasformazione urbanistica che ha subito la zona nel corso degli anni, senza intaccarne le sue caratteristiche storiche;
- L'insediamento sarà volto alla salubrità ed al miglioramento della qualità ambientale con ampi spazi verdi sia privati che pubblici, inoltre, sarà posta particolare attenzione alla qualità architettonica del costruito;
- Il successivo intervento di pianificazione urbanistica, prevederà opportune schermature arboree secondo quanto già asserito in sede di Rapporto Preliminare e ribadito nella determina provinciale di esclusione da V.A.S.;
- L'area interessata da variante, come già richiamato nei paragrafi precedenti, non è di particolare pregio agricolo o naturalistico in termini botanico vegetazionali, presentandosi, anzi, in termini paesaggistici come spazio di risulta tra due agglomerati residenziali.

Alla luce di quanto sopra, è evidente la conformità a quanto previsto nell' art. 5 della Legge sopra richiamata.

Recanati lì 12/12/2013

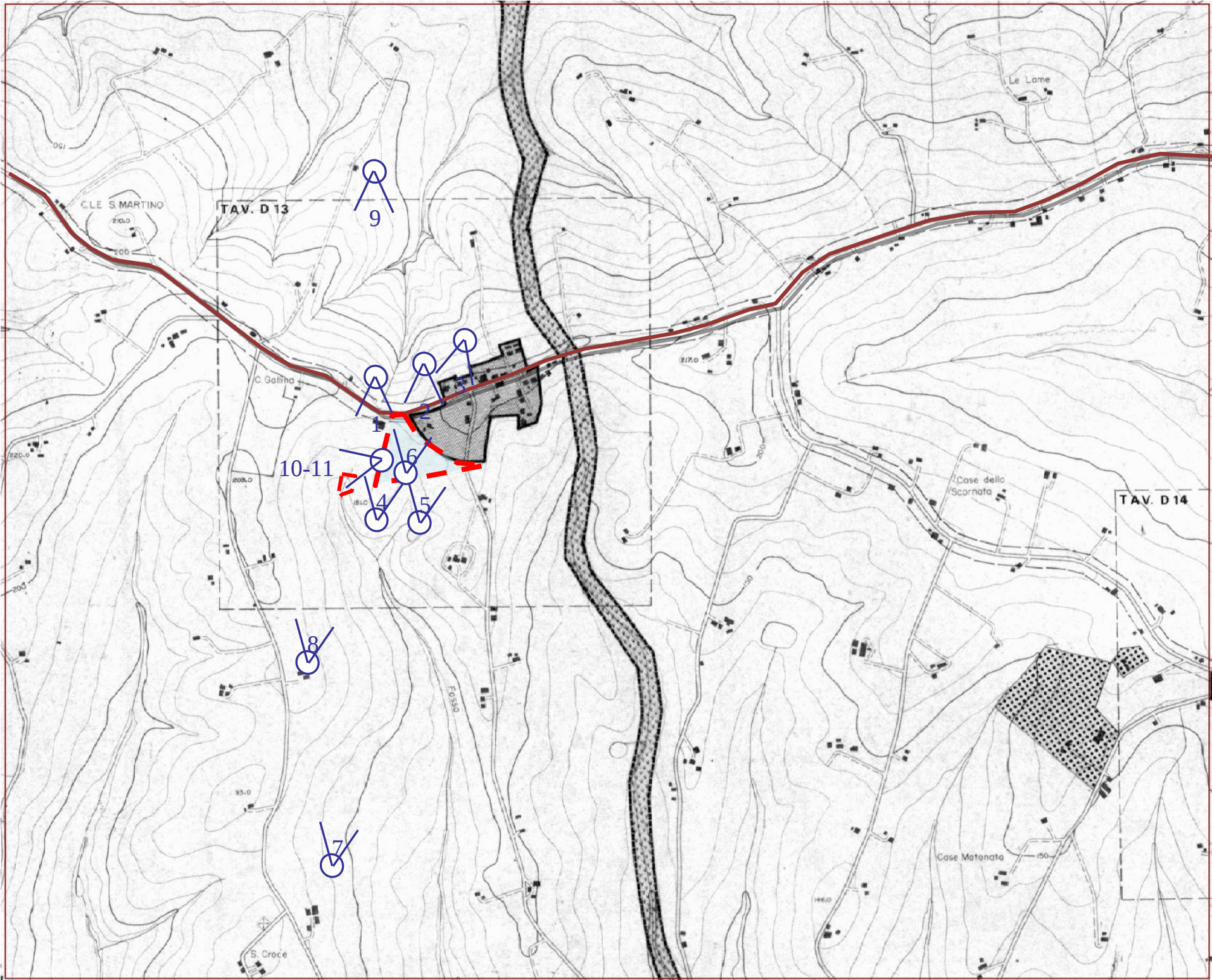
Il Tecnico

Dott. Cardinali Arch. Claudio



INDIVIDUAZIONE DEI PUNTI DI VISUALE

-  AREA DI INTERVENTO
-  LINEA DI CRINALE PPAR
-  PUNTO DI VISUALE
-  CRINALE INTERESSATO DALL'INTERVENTO





VISUALE 1



VISUALE 2



VISUALE 3



VISUALE 4



VISUALE 6



VISUALE 6



VISUALE 7



VISUALE 8



VISUALE 9



VISUALE 10



VISUALE 11