

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Variante urbanistica al P.R.G.

RICHIEDENTI: Società Agricola Cà di Luna S. S. con sede Recanati in c.da San Pietro snc
affittuaria, Torresi Michela, Silenzi Simona e Clementi Gianfranco proprietari.

PREMESSA:

La presente relazione tecnica descrive il progetto, che la Società Agricola Cà di Luna s.s, prevede di realizzare in variante al P.R.G vigente del comune di Recanati, approvato con Delibera C.C. n. 8 del 09/04/2014.

Tale variante si rende necessaria in quanto la Società Agricola Cà di Luna ha presentato allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune la richiesta di realizzare nuovi accessori agricoli, al fine di promuovere e favorire lo sviluppo della azienda nello svolgimento delle sue attività socio-didattiche legate all'agricoltura sociale.

INQUADRAMENTO:

L'intervento si inserisce a valle della città storica, nel versante sud ovest, in un contesto rurale diffusamente coltivato. L'area risulta facilmente raggiungibile, poiché vi si accede dalla strada comunale delle torrette che collega il centro cittadino e la statale 77. Negli ultimi tempi diverse aziende agricole sono orientate alla multifunzionalità agricola, infatti nel caso specifico della fattoria "Ca di Luna" promuove una vasta gamma di servizi oltre alla tradizionale funzione produttiva di beni alimentari. Inoltre nelle vicinanze si trova anche una attività agrituristica, che fa assumere un valore aggiunto e fa emergere la natura 'terziaria' delle attività agricole presenti nella zona in questione.

INDIVIDUAZIONE AREA



INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO:

Il terreno in questione è ubicato in c.da San Pietro e distinto al Catasto Terreni del Comune di Recanati al foglio n. 76 particelle n. 91-92-564-565.

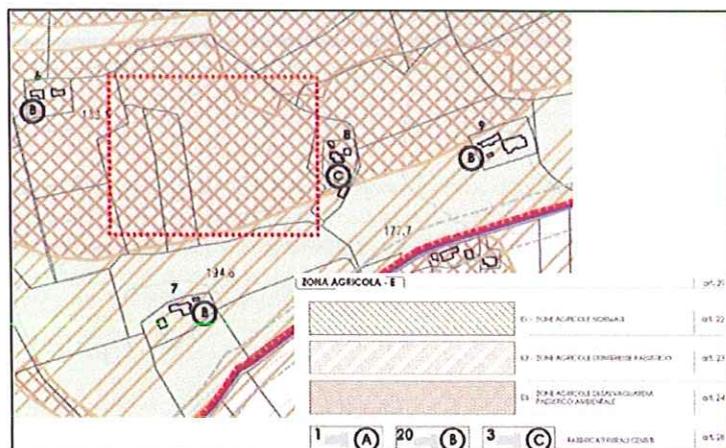
ESTRATTO CATASTALE FOGLIO 76



Attualmente l'area interessata, ricade all'interno "P.P. Colle dell'Infinito" art.6 delle NTA, con una zonizzazione a vocazione agricola infatti l'area in oggetto è definita "Zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale" – E3 di cui all'articolo n. 24 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

I parametri fissati dal piano urbanistico per le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola sono i seguenti:

- *indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq*
- *distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno 10 ml*
- *altezza massima di 4.50 ml, con un solo piano fuori terra, nei terreni in declivio*
altezza massima di 5.50 ml misurati a valle



STRALCIO P.R.G

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE :

Il suddetto terreno agricolo in esame è posizionato a mezza costa su un versante collinare esposto a nord ovest, con quota altimetrica di circa 170 metri s.l.m.; presenta una pendenza media di circa 8-10% che degrada ad Est verso l'impluvio del fossato sottostante ed è privo di fabbricati adibiti ad annessi agricoli funzionanti allo svolgimento delle attività agricole.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI:

La richiesta della società agricola "Ca di Luna" prevede la costruzione di manufatti agricoli di modeste dimensioni, con un basso impatto nel contesto attuale.

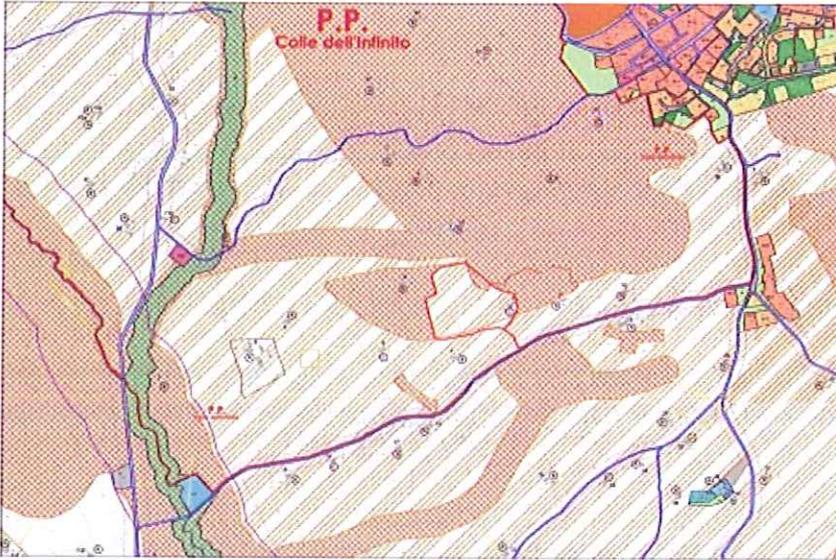
Le strutture verrebbero posizionate ai margini dell'area in modo che gran parte della porzione del territorio interessato rimanga sostanzialmente un paesaggio agricolo.

La destinazione urbanistica attuale è definita dell'art. n. 24 dell'NTA del P.R.G "Zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale" – E3, il progetto di variante prevede la trasformazione, in "Zona agricola di interesse paesistico" –E2, in quanto secondo il P.R.G. adeguato al P.T.C. il terreno ricade in un versante con situazione di dissesto attivo o quiescente e con pendenza inferiori al 30%, mentre il terreno da punto di vista geologico e geomorfologico, non presenta particolari problematiche legate a fenomeni morfogenetici in atto e/o quiescenti, come dichiarato dal Geologo Gabriele Cutini nella sua dichiarazione allegata alla Relazione Geologica.

Dalle tavole di analisi ETI- GG, ETI- BV, ETI-SC, del P.R.G in adeguamento al P.T.C, l'area in oggetto non presenta particolari condizioni di vincolo che possa precludere la realizzazione delle attrezzature, ad eccezione delle aree con una pendenza >30% e di una piccola area appartenente alla categoria Botanico Vegetazionale, che rimarrebbe in tutela integrale.

Inoltre la variante al P.R.G. consiste nella esclusione dell'area dal "P.P. Colle dell'Infinito", infatti il suddetto terreno non si trova a ridosso del versante ove è posizionato il Colle dell'Infinito, ma in una zona non particolarmente visibile dal Colle dell'Infinito e comunque la costruzione di manufatti agricoli, non sono invasivi e non deturpano la vista del paesaggio dal Colle, come meglio dimostrato con la documentazione fotografica con molteplici punti di vista allegata alla presente.

Si precisa che i suddetti manufatti non sono localizzati in area di versante in dissesto secondo il P.A.I. ed in area di tutela integrale come già detto, ma in area di tutela orientata, inoltre la variante al P.R.G. non modifica l'indice dello 0,03 e quindi non incrementa la potenzialità edificatoria dell'area, ma consiste nella modifica della zonizzazione agricola, in sintesi si tratta di modificare la cartografia del P.R.G modificando la zonizzazione da "Zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale" – E3" in Zona agricola di salvaguardia paesistico" – E2 come è stato riportato nell'immagine sottostante.



PROGETTO VARIANTE P.R.G

Recanati, li 29/03/2016

Il Tecnico:

Pianificatore Territoriale Paolo Boccanera



Paolo Boccanera

Il Tecnico:

Geom. Gianfranco Clementi

Gianfranco Clementi

