

COMUNE DI RECANATI
Provincia di Macerata



COMMITTENTE: IMPRESA EDILE Martarelli Paolo

UBICAZIONE: VIA MUSONE (località Villa Musone di Recanati)
Foglio Catastale 6 part. 205-207

firma del committente

S.U.A.P. IN VARIANTE AL P.R.G. PER REALIZZAZIONE RICOVERO
ATTREZZATURE

OGGETTO: RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

Allegato

R_U

Data: ottobre 2015

Scala:

massimo belelli architetto

iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Macerata al n° 455

studio:

P.le S. Vito, 3
-62019 Recanati (Mc)-
Tel. Fax. 071 7572830 cell. 328 0295256
codice fiscale: BLLMSM72H16H211M
mail: archimassimo@alice.it
Pec: massimo.belelli@archiworldpec.it

Timbro e firma

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

INDICE

1. PREMESSA
2. UBICAZIONE
3. INTERVENTO EDILIZIO IN PROGETTO
4. PIANI URBANISTICI SOVRAORDINATI- P.P.A.R.-P.T.C.-P.A.I.
 - 4.1 PTC- *Ammissibilità dell'intervento in termini di coerenza con gli assetti territoriali voluti dal P.T.C.*
5. LA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

1 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Massimo Belelli, iscritto regolarmente all' Ordine degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Macerata al n. 445 domiciliato presso lo studio sito in Recanati in P.le San Vito, 3, veniva incaricato dalla ditta Impresa edile Martarelli Paolo nella persona di Martarelli Paolo, rappresentante legale della società; di richiedere il parere preventivo per la variante parziale al P.R.G. di un lotto di terreno agricolo di proprietà, per alla realizzazione di un immobile, di tipo industriale artigianale, da adibire a ricovero delle attrezzature e per l'ampliamento dell' attività svolta. La richiesta ricade all' interno delle opere realizzabili mediante procedimento S.U.A.P.

2 UBICAZIONE

L'intervento in progetto, così come indicato in premessa, è da realizzarsi mediante procedimento S.U.A.P., in variante parziale al P.R.G. vigente. L' area dove sorgerà l'immobile, appunto una costruzione di tipo prefabbricato da utilizzare per l'attività dell'impresa richiedente e come ricovero delle attrezzature necessarie allo svolgimento della stessa, è ubicata nel comune di Recanati in contrada Musone, ed è confinante con un'area, attualmente interessata dal P.I.P. n. 6 di iniziativa pubblica, a completamento dell'esistente zona industriale denominata Squartabue. L'area interessata, nel vigente P.R.G., è ricompresa all'interno delle zone agricole di tipo E1 soggette alle prescrizione dettate dall' art. 22 delle N.T.A. Il lotto si trova in adiacenza ad un'abitazione di tipo civile, di proprietà degli stessi richiedenti e dista dal centro urbano della frazione, residenziale, Villa Musone di Recanati, circa 2.000 metri e circa 200 ml dalla vasta area a destinazione industriale denominata Squartabue. Catastalmente, il lotto di terreno è individuato al foglio n. 6 particelle n. 205 e 207 e si estende per una superficie catastale totale di mq 3.134. Le particelle sono costituite dal lotto vero e proprio e da una strada di accesso a quest'ultimo.

3 INTERVENTO EDILIZIO IN PROGETTO

Il fabbricato che si intende realizzare, previo cambio di destinazione urbanistica del lotto

individuato, avrà dimensioni di mt 13,01 x 38,00 per una superficie totale di mq 494,38, ai quali vanno aggiunti ulteriori 130,10 mq da realizzare sopra alla parte iniziale del fabbricato. L'edificio avrà un'altezza, all'estradosso della copertura, PARI mt 8,71, per una volumetria complessiva di mc 4.047,50. I lati nord e sud dell'immobile distano dai confini di proprietà mt 47,98 il lato est, mt 29,29 il lato ovest e rispettivamente mt 5,29 E 5,19 i lati nord e sud. Secondo quanto previsto dalle N.T.A. del vigente P.R.G. del comune di Recanati, adeguato al P.T.C. ed al P.P.A.R., è stata riservata una superficie da destinare a standard superiore al 10% della superficie dell'intero lotto e quindi pari a mq 316,91, in luogo dei mq 313,40 richiesti; mentre all'interno del lotto, sono stati previsti i parcheggi di cui alla L.122/89, superiore ad 1/10 del volume edificabile, previsto dalla legge, quindi pari a mq 469,82 in luogo dei mq 404,8 richiesti. La superficie utile lorda dell'immobile, di mq 637,88, è pari al 19% della superficie dell'intero lotto a fronte di una possibilità edificatoria pari al 60% della superficie dello stesso, con un indice di permeabilità nettamente superiore al 20% della superficie edificata, infatti la superficie permeabile interna al lotto, considerando le aree a parcheggio realizzate con sistemi a verde, è prevista in mq 1.808,23, a fronte dei mq 127,58 previsti dalle N.T.A.. Tecnicamente, l'immobile sarà realizzato con strutture portanti e tamponamenti in cemento armato precompresso. Lungo il perimetro dell'intero lotto saranno previste schermature con alberature d'alto fusto e con essenze autoctone. Maggiori dettagli saranno meglio esplicitati in sede di deposito del progetto definitivo e nella relazione tecnica specifica.

4 PIANI URBANISTICI TERRITORIALI SOVRAORDINATI- P.P.A.R.-P.T.C.-P.A.I.

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.). Il Comune di Recanati, pertanto, si è dotato di un P.R.G. adeguato al P.T.C.–P.A.I. approvato con osservazione dalla Provincia di Macerata ed adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera C.C. n. 8 del 09/04/20104. L'area in esame è individuata nel vigente P.R.G., adeguato al P.P.A.R. ed al P.T.C., come zona agricola di tipo "E1-Zone agricole normali" guidate dall' art. 22

delle N.T.A., significando quindi, che l'adeguamento al PPAR non ha individuato la necessità o la presenza di alcuna forma di tutela per il sito. Tuttavia, per maggior scrupolo, si riporta di seguito un breve excursus di analisi delle categorie costitutive del paesaggio della zona.

Il sito interessato dal progetto di edificazione non presenta nelle vicinanze, emergenze geologiche di rilievo. Essendo distante oltre 350 metri dal corso d'acqua del fiume Musone, il sito non è interessato da tutela dei corsi d'acqua di cui all' art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Trovandosi nella pianura alluvionale del fiume Musone l'area non è interessata dalle tutele di cui agli artt. 30 e 31 delle N.T.A. del P.P.A.R. riguardanti i Crinali ed i Versanti. L' area, inoltre non è interessata dalle tutele di cui agli art. 32 (Litorali Marini); 33 (Aree Flogistiche); 34 (Foreste Demaniali e boschi); art. 35 (Pascoli); art. 36 (Zone Umide); art. 37 (Elementi diffusi del paesaggio agrario), L'area interessata dall' intervento, pur trovandosi ai margini delle "aree C di qualità diffuse" di valore paesaggistico ambientale, non ricade negli ambiti di tutela di cui all' art. 23 delle N.T.A. del P.P.A.R. Il sito, inoltre, non ricade in ambito di paesaggio agrario di interesse storico ambientale di cui all' art. 38 e, per ovvi motivi di distanza, non è ricompreso neanche nelle zone tutelate per la vicinanza di centri o nuclei storici (art. 39 delle N.T.A. del P.P.A.R.).

Non sono presenti nel sito, o nelle vicinanze di esso, edifici o manufatti di interesse storico (art. 40 N.T.A. del P.P.A.R.) e neanche zone archeologiche e/o strade consolari (art. 41 N.T.A. del P.P.A.R.).

Il sito, infine, non è interessato dalla presenza di luoghi di memoria storica (art. 42 N.T.A. del P.P.A.R.) né, ovviamente, dalla presenza di punti o strade panoramiche (art. 43 N.T.A. del P.P.A.R.).

4.1 PTC- Ammissibilità dell'intervento in termini di coerenza con gli assetti territoriali voluti dal P.T.C.

Sistema ambientale

Il sito ricade all' interno del sistema della valle e delle colline del Potenza e di Recanati ed è ricompreso all' interno delle aree coltivate di valle, normate dall' art. 31.2 delle N.T.A. del P.T.C. che prevede per tali zone la mitigazione e limitazione degli impatti visivi. L' area, inoltre, rientra nell'ambito della struttura complessa di cui agli artt. 10.2.6, 10.2.7 e 10.2.8 delle N.T.A. del P.T.C.:

10.2.6.-Area collinare di microconnessione: microconnessioni locali principali (crinali); microconnessioni locali secondarie (corsi d'acqua). Si tratta del complesso e fitto sistema di piccoli corridoi ecologici che connotano la media e bassa collina e che interconnettono ambienti vallivi, versanti e crinali, favorendo lo scambio ecobiologico anche rispetto ad aree più fortemente antropizzate.

10.2.7.-Connessioni interambientali principali (Chienti , Potenza, Esino, Nera) e reticolo di alimentazione principale delle connessioni interambientali. Le connessioni interambientali principali costituiscono i corridoi ecologici più importanti dell'intero sistema ambientale in quanto, mettendo in comunicazione ambienti diversi (dalle aree montane al litorale marino), consentono e favoriscono lo scambio ecobiologico e lo sviluppo della biodiversità. Il corridoio ecologico è costituito da una fascia lineare di territorio composta -essenzialmente- dal corso d'acqua principale e dalle zone della vegetazione ripariale; entro il corridoio trovano adeguata sede le rilevanti funzioni ecologiche di contenitore (ecosistema acquatico-umido) e di condotto (canale/veicolo di spostamento di animali, semi, geni). Il corridoio rappresenta l'habitat appropriato per la rigenerazione e proliferazione delle specie autoctone anche in funzione di ricolonizzazione del territorio circostante. La tutela e la valorizzazione funzionale del corridoio consentono di realizzare, contemporaneamente, habitat, condotto, filtro, barriera, fonte e risorsa di alimento per specie vegetali e animali. Il reticolo di alimentazione (ossia il fitto sistema degli affluenti, corsi d'acqua e fossi) alimenta (con acqua, depositi fluviali, specie animali, specie vegetali) le connessioni interambientali, assicurando la vitalità e lo sviluppo ecosistemico delle connessioni stesse; le confluenze tra i corsi d'acqua principali ed il reticolo di alimentazione sono connotati da elevata sensibilità ambientale che comporta la necessità di costanti azioni di tutela.

10.2.8.-Connessioni interambientali secondarie, reticolo di alimentazione secondaria ed area di protezione. Essi costituiscono corridoi ecologici locali necessari a interconnettere ambienti della media e bassa collina ed a formare le reti locali di microhabitat, assicurando il relativo scambio.

Per queste strutture, vengono dettate le direttive indicate all' art. 17 delle N.T.A. del P.P.A.R. Il progetto in esame, non entra in conflitto con le suddette direttive in quanto esso non andrà ad interferire con il reticolo idrografico della zona, non modificherà e non interferirà con la vegetazione naturale circostante ed infine perché per esso è previsto un inserimento ambientale e paesaggistico con la realizzazione di una fascia di vegetazione perimetrale. Le carte EN3a e

EN3b del P.T.C. riportano le strutture geomorfologiche e botanico vegetazionali assoggettate a prescrizione di base permanenti:

Categorie della struttura morfologica

Il sito ricade in una piana alluvionale di cui all' art. 27 delle N.T.A. del P.T.C.

il sito non ricade in aree soggette ad esondazione (art. 27.2) o in aree soggette a maggiore frequenza di esondazione (art. 27.1)

il sito non ricade in ambiti di confluenza fluviale (art. 23.11 delle N.T.A. del P.T.C.)

il sito non è interessato da varchi fluviali (art. 27.1 delle N.T.A. del P.T.C.).

il sito rientra nelle aree interessate da inondazione in caso di rottura delle dighe esistenti, in particolare la diga di Castriccioni.

Categorie del sistema botanico vegetazionale

Il sito ricade all' interno delle aree coltivate di valle

Tale inclusione, comporta che l'opera dovrà prevedere la minimizzazione e compensazione degli impatti. Come già sopra illustrato la modesta dimensione dell'impianto e la mitigazione effettuata con l'inserimento delle alberature perimetrali ottemperano pienamente a tale disposizione.

Sistema insediativo

Rispetto alle finalità perseguite dal P.T.C. nell'ambito del sistema insediativo si può affermare che questo intervento non contrasta con esse in quanto, la zona in esame presenta essenzialmente edificazione di tipo sparso che non conduce alle problematiche dovute ad un'eccessiva urbanizzazione.

Sistema socio economico

Per questo sistema, il P.T.C. individua indirizzi e direttive legate essenzialmente al riequilibrio del rapporto tra spazi urbani e spazi rurali. Nell'ambito delle direttive si riportano i modelli di orientamento e di valutazione della congruenza degli strumenti urbanistici. Anche se tali modelli sono pensati per trasformazioni urbanistiche di maggiore respiro rispetto a quella proposta è possibile riscontrare la congruenza dell'intervento proposto con le linee guida suddette.

Progetto intersettoriale ed integrato delle reti

Esaminando gli elaborati del P.A.I. ed in particolare la Tavola GEO 5 del vigente P.R.G. ove sono riportati passivamente i vincoli del P.A.I. e del P.T.C. si può notare come l'area in progetto sia ben distante da zone a rischio esondazione, fatta esclusione per casi di collasso delle dighe, e non ricada affatto in zone a rischio frana o in dissesto, ciò quindi, rende perfettamente compatibile il progetto alle prescrizioni del P.A.I.

5 LA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

Stato attuale della pianificazione territoriale

Attualmente l'area in esame ricade in zona agricola di tipo E1, normata dall' art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. che, per tali zone impone quanto segue:

“Nelle zone agricole normali sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio delle attività di cui al precedente articolo ed in particolare:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;*
- b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;*
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;*
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;*
- e) serre;*
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;*
- g) edifici per industrie forestali;*
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.*

[2] Nessun'altra nuova costruzione può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per gli insediamenti di allevamenti industriali individuati in apposite zone.

[3] L'inserimento di nuovi insediamenti di cui al comma precedente può avvenire solo dietro

variante al P.R.G.

[4] Sono comunque vietati, fatto salvo quanto previsto nel PRG, i seguenti interventi:

a) per gli elementi diffusi del paesaggio agrario (querce e alberature protette in genere, alberature e siepi stradali e poderali, vegetazione ripariale, macchie e boschi residui) qualsiasi intervento di distruzione o manomissione, fatta salva la manutenzione ordinaria e quanto espressamente previsto nella legislazione nazionale e regionale di settore.

Natura Urbanistica della variante richiesta

La variante richiesta per il lotto di proprietà della ditta Martarelli, si inquadra nelle operazioni edilizie ed urbanistiche contemplate nella disciplina del SUAP, infatti, la ditta, attualmente con sede legale nell' immobile nel quale risiede il suo titolare, ha la fortissima necessità di realizzare un manufatto per il ricovero delle attrezzature utilizzate per le lavorazioni. Attualmente la ditta, che fornisce prestazioni di manutenzione stradale ed edilizia scavi e rinterri, possiede escavatori e camion che vengono parcheggiati all'aperto, sull'area di proprietà della ditta e per la quale si richiede il cambio di destinazione d' uso. La crescita aziendale e la necessità di dare riparo alle attrezzature meccaniche (camion, ruspe ed escavatori) obbligano la ditta ad intervenire subito con la richiesta di realizzare un adeguato ricovero per le attrezzature. Come già indicato, il lotto per cui si avanza la richiesta di variante al P.R.G. si trova in adiacenza alla vasta area Per Insediamenti Produttivi (P.I.P. 6 di iniziativa pubblica) non ancora attuata ed inattuabile dalla ditta richiedente, che si è vista destinare, un lotto di terreno interno al P.I.P. n. 6, a standard di lottizzazione. Stante quanto esplicitato sopra, è evidente che la richiesta di variante parziale al P.R.G. possa essere ammessa ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 11 comma 1 lettere a) e b) della L.R. 22/2011.

Richiesta di destinazione urbanistica futura

L'appezzamento di terreno è stato scelto per la sua vicinanza all' area industriale, per la sua distanza dai centri abitati e per la totale assenza di impedimenti di tipo ambientale della zona, come ampiamente dimostrato.

L'attuale Zona agricola normale -E1- assumerà la destinazione di tipo Zona industriale e artigianale - D1 -; sottozona D1.4 SUAP MARTARELLI; definita e regolata dalle seguenti

prescrizioni:

[1] Le zone produttive di nuovo impianto sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature a carattere industriale, artigianale, anche in forma integrata fermo il reperimento delle superfici a standard necessarie per legge in base alla destinazione richiesta.

[2] Oltre a tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti agli uffici, mostre, locali per la commercializzazione dei prodotti e simili purché connessi all'attività di produzione.

[3] E' consentita ai piani superiori rispetto a quello dell'insediamento produttivo, l'abitazione per i custodi in misura di un alloggio di 110,00 mq netti per ogni ditta insediata.

[4] Tutti i nuovi interventi dovranno prevedere:

- un progetto per lo smaltimento delle acque reflue che preveda reti differenziate per le acque chiare e le acque scure e che garantisca un'accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali anche se destinati allo stoccaggio di materiali;
- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature atte a ridurre al minimo l'impatto visivo degli impianti produttivi e a mitigare gli effetti prodotti sul microclima dalle aree impermeabilizzate;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza garantendo un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata.

[5] Il rilascio del Permesso di Costruire o titolo equipollente è subordinato all'esecuzione, all'interno del lotto, di un impianto di depurazione completo, con relativa fognatura, degli scarichi industriali. Qualora gli stessi possano essere allacciati direttamente alle linee fognarie esistenti gestite dalla Società ASTEA, gli stessi verranno autorizzati direttamente dal richiamato Gestore idrico-integrato. Gli insediamenti industriali insalubri devono essere realizzati ad una distanza tale da non creare nocumento alla salute dei cittadini e comunque lontani da edifici residenziali e plessi scolastici.

[6] In tali zone il PIANO si attua mediante piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata anche per

Singoli comparti, con i criteri indicati nell'art. 5, e all'art. 9, applicando i seguenti indici:

- a) Indice di utilizzazione territoriale U.T. = 0,20 mq/mq
- b) Altezza massima H max = 8,71 ml
(escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie)
- c) Distanza minima dai confini Dc = 5,00 ml
- d) Distanza minima dai fabbricati Df = 10,00 ml
- e) Distanza minima dalle strade Ds = 5,00 ml
- f) Superficie coperta massima Sc = 1047,49
- g) Dotazione standard = 316.91 mq
(per gli insediamenti a carattere industriale/artigianale)

Recanati lì 09/11/2015

Il Tecnico
Dott. Belelli Arch. Massimo