



COMUNE DI SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

VARIANTE PARZIALE AL P. R. G.
e
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ZONA SANTA CROCE
(AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 4°, L.R. 34/92)

ALLEGATO 1

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
ALLEGATI CARTOGRAFICI**

San Ginesio, li 14.11.17

Progetto: Arch. NAZARENO LUCIANI



Relazione tecnica

1.0. VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

Premessa

- 1.01 Ammissibilità della variante
- 1.02 Verifica assoggettabilità a V.A.S.
 - 1.1 Natura e obiettivi della variante
 - 1.2 Contenuti della variante
 - 1.3 Incidenza della variante sul carico insediativo e urbanistico
 - 1.4 Vincoli ed ambiti di tutela
 - 1.5 Adeguamento al P.P.A.R. e al P.T.C.
 - 1.6 Verifica di conformità e congruità (art. 5.4 e 5.5 NTA del PTC)

2.0.PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (art. 15, comma 4, L.R. 34/92)

- 2.1 Soggetto promotore
- 2.2 Elenco catastale aree
- 2.3 Classificazione aree e NTA
- 2.4 Ambito territoriale
- 2.5 Conformazione morfologica
- 2.6 Indirizzi progettuali
- 2.7 Assetto progettuale dell'area
- 2.8 Prescrizioni progettuali
- 2.9 Opere di urbanizzazione primaria
- 2.10 Dati generali di progetto
- 2.11 Verifica standard urbanistici
- 2.12 Elaborati di progetto
- 2.13 Normativa
- 2.14 Validità
- 2.15 Previsione finanziaria



Allegati cartografici:

- All. 1.0 Estratto di mappa catastale;
- All. 1.1 Estratto vincolo idrogeologico e Area SIC e/o ZPS;
- All. 1.2 Estratto PAI;
- All. 1.3 Estratto Piano di Classificazione Acustica.

RELAZIONE TECNICA

1.0

VARIANTE PARZIALE AL P. R. G. - Zona Santa Croce

Premessa

Il comune di S. Ginesio è dotato di Piano Regolatore generale approvato con D.C.C. n. 08 del 09.04.2013, adeguato sia al P.P.A.R. Marche che al P.T.C. della provincia di Macerata.

La presente variante interessa sia aree già incluse nelle previsioni del Piano e sia aree classificate come agricole e pertanto, nei confronti di queste ultime, verranno sottoposte alla procedura di adeguamento nei confronti sia del PPAR che del PTC. Verrà eseguita la trasposizione passiva dei vincoli ed ambiti provvisori di tutela individuati dai citati strumenti e la proposta di variante verrà sottoposta ad una verifica di conformità e congruità, di cui agli artt. 5.4 e 5.5 delle N.T.A. del P.T.C.. Sulla base delle conseguenti analisi e verifiche verranno quindi fissati gli ambiti definitivi di tutela dei beni eventualmente interessati.

1.01 Ammissibilità della variante

La L.R. n. 22/2011 limita la possibilità di effettuare varianti allo strumento urbanistico generale a pochi casi illustrati all'art. n. 11 della stessa.

La variante si compone di operazioni che comportano:

- una variazione delle NTA del Piano con l'introduzione di un nuovo articolo;
- una variazione agli ambiti e alle destinazioni di tre zone urbanistiche in C/da S. Croce, di cui una definita con progettazione di dettaglio ai sensi del comma 4, art. 15 della L.R. 34/92.

La somma di queste operazioni non comporta alcun consumo di suolo agricolo aggiuntivo né alcun incremento al carico urbanistico del Piano, come dimostrato al successivo punto n. 1.3.

Si ritiene pertanto che la variante risulti ammissibile.

1.02 Verifica assoggettabilità a V.A.S.

La Regione Marche con DGR n 1813/2010 ha aggiornato le linee guida per la VAS di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs 152/2006, così come modificato dal D.Lgs 128/2010 in cui, all'art. 1.3 - ambito di applicazione - da cui risulta la necessità di procedere a verifica di assoggettabilità. La stessa norma individua, al punto 8, stesso articolo, i casi di esclusione da tale obbligo nei quali, tuttavia, non rientrano le operazioni oggetto della presente variante.

Verifica che pertanto viene effettuata e trasmessa in allegato e che costituisce parte integrante della documentazione della presente variante.



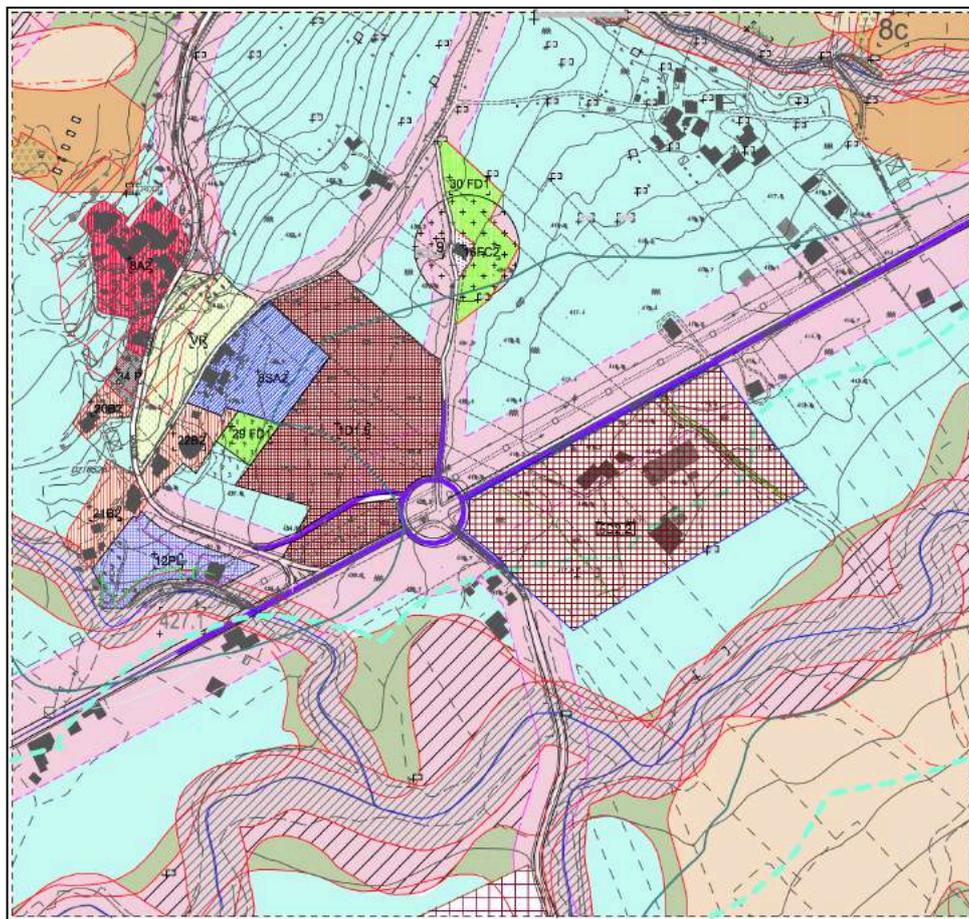
1.1 Natura e obiettivi della variante

L'obiettivo principale della variante consiste nel riordino di una porzione di territorio comunale collocato lungo la Strada Regionale n. 78, in prossimità del nucleo extraurbano di Santa Croce.

Riordino che coinvolge la consistenza e la destinazione d'uso di alcune zone urbanistiche e la viabilità di zona.

In questo ambito territoriale il P.R.G. prevede la zonizzazione di alcune aree tra le quali quelle interessate dalla presente variante e che sono così individuate:

- 1) Zona SA.2 (ART. 38 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O DI RISTORO);
- 2) Zona D1.5 (ART. 17 - ATTREZZATURE SANITARIE);
- 3) Zona D2.2 (ART. 19 - AREE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI, TERZIARIE E DIREZIONALI DI ESPANSIONE).



P.R.G. vigente - zonizzazione

In merito alla zona **SA.2 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O DI RISTORO**, regolata dall'Art. 38 delle NTA del Piano, si evidenzia che nell'area sono già presenti alcuni immobili di derivazione agricola.

Nel recente passato (2003) l'insediamento è stato oggetto di un progetto di recupero finalizzato, nell'ambito della destinazione agricola, alla realizzazione di un centro di turismo rurale. Nell'anno 2010, scaduta la concessione senza che i lavori fossero terminati, è stato riacquisito una nuova autorizzazione. Nel 2012 è stata chiesta la sospensione dei lavori per consentire di valutare la situazione alla luce della destinazione attribuita dal nuovo Piano Regolatore.

La nuova zonizzazione, con l'attribuzione all'area di una destinazione prettamente commerciale quale la zona per attrezzature ricreative e/o di ristoro, di fatto impedisce la realizzazione del centro di turismo rurale che, invece, si configurava come attività complementare all'attività dell'azienda agricola. L'attuale congiuntura economica ha tuttavia indotto la proprietà ad un ripensamento circa le intenzioni iniziali e a ritenere che allo stato non sussistano le condizioni per dar vita né ad un centro di turismo rurale, come inizialmente richiesto, né ad un centro ricreativo o di ristoro per come previsto dal vigente Piano.

Data la presenza degli immobili, in parte già ristrutturati, si reputa opportuno che per gli stessi venga individuato un ambito con destinazione residenziale di completamento, come per l'attigua zona posta a ridosso del confine Ovest. L'ambito di zona verrà determinato sulla base delle verifiche di sussistenza dei requisiti richiesti di cui all'Art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 ma che comunque avrà una estensione inferiore a quanto vigente. La restante porzione verrà ricondotta alla destinazione agricola.

In merito alla zona **D1.5- ATTREZZATURE SANITARIE**, regolata dall'Art. 17 delle NTA del Piano, si precisa che la stessa deriva da un vecchio progetto legato ad un accordo di programma con la Provincia di Macerata (D.C.C. n. 25 del 18.06.2002) che, allo stato, non ha più ragione di esistere essendone venuti a cadere i presupposti che rendevano attuabile la previsione

La destinazione, estremamente specialistica, non si presta ad utilizzi, allo stato, ipotizzabili. Da qui la ragione che induce a predisporre per dette aree un mutamento della destinazione urbanistica in favore di una destinazione analoga alle attigue D2.2 aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali, anch'esse oggetto di variante, di cui al successivo punto. Per tale zona verrà ridefinita la forma in maniera da adeguarla alle restanti analoghe aree.

Circa la zona **D2.2 - AREE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI, TERZIARIE E DIREZIONALI DI ESPANSIONE**, regolata dall'Art. 19 delle NTA del Piano, in quanto zona di espansione richiede, preventivamente ad ogni intervento edilizio, la realizzazione di un Piano Attuativo unitario dell'intera zona.

Dato che la zona include aree di proprietà diverse la realizzazione di un Piano Attuativo unitario presuppone la volontà e l'interesse comune da parte delle singole proprietà in cui è divisa l'area che, però, allo stato manca. Solo la proprietà della porzione centrale dell'area ha manifestato la necessità di procedere ad una attuazione della stessa al fine di ampliare una attività produttiva già esistente ed operan-

te nel territorio comunale. Per rendere possibile il consolidamento si propone di suddividere la zona in comparti coincidenti con le proprietà fondiarie.

Si sottolinea che nella porzione centrale, interessata dalla presente variante sono già presenti una serie di immobili regolarmente autorizzati.

L'attuale destinazione di zona (D2.2) prevede una capacità edificatoria determinata sulla base di un indice di utilizzazione territoriale pari a: $UT = 0,4 \text{ mq/mq}$. Indice ritenuto eccessivo, per la porzione centrale oggetto di variante, e se ne propone, quindi, la diminuzione nei limiti di quando in seguito definito attraverso una nuova norma tecnica. Al contempo però si propone un ampliamento dell'ambito di zona inglobando aree destinate a zona agricola E3 poste lungo il confine Sud della stessa.

La presente variante prevede altresì che le aree commerciali D2.2, per come variate dal presente atto in D2.2a, costituiscano un comparto unitario con progettazione di dettaglio di cui all'art. 15, comma 4°, della L.R. n. 34/92 in modo da poter avere un controllo preventivo su quanto verrà consolidato.

Oltre alla modifica alle zonizzazioni e alle norme tecniche di attuazione, per come in seguito dettagliato, si reputa opportuno apportare delle modifiche alla viabilità generale di zona.

Nell'area è presente una previsione di modifica della viabilità generale che consiste nell'inserimento di una rotatoria in coincidenza con l'incrocio tra la strada Statale n. 78, la strada provinciale per Gualdo e la strada comunale che conduce alla chiesa di Santa Croce.

L'intervento presente prevede l'eliminazione di questa previsione di Piano e propone in alternativa lo spostamento dell'incrocio tra la strada provinciale n. 78 e la strada per la chiesa e la realizzazione di un nuovo tratto stradale.

La rotatoria NON rientra tra gli interventi previsti dall'*ASSE VIARIO MARCHE - UMBRIA E QUADRILATERO DI PENETRAZIONE INTERNA*, che prevede invece una analoga opera a circa un chilometro di distanza lungo la stessa strada provinciale, ma rientra nelle competenze del comune. L'intervento, per come previsto, richiede un notevole impegno economico che, data la scarsa disponibilità economica dell'Ente, risulta allo stato del tutto inattuabile.

Dato che si procede, con la presente variante, ad un riordino delle aree urbanizzabili, compresa la previsione di un piano di dettaglio che interessa le aree poste a ridosso della strada Via Madonna delle Scalette, tra la S.P. n. 78 e la chiesa di S. Croce, si è deciso di eliminare la previsione della rotatoria e ridefinire il tratto di strada che va dalla chiesa fino alla strada provinciale allontanando lo snodo in direzione Est, come già richiesto dall'ANAS¹, in qualità di ente proprietario della struttura, in sede di approvazione della variante con cui, nel 2002, veniva prevista la zona con destinazione socio sanitaria.

¹ "... spostamento dell'innesto ad almeno 80 metri dall'ubicazione attualmente proposta, in modo da ridurre i punti di conflitto ivi presenti nella soluzione adottata. ..."

1.2 contenuti della variante

La variante si compone delle seguenti operazioni:

A) variante alle N.T.A. del P. di F.:

- A.1) introduzione di una nuova norma tecnica denominata “**D2.2a - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione semi-intensiva**” regolata dall’art. 19 bis di nuova introduzione.

B) variante alla zonizzazione vigente:

- B.1) Variante all’ambito spaziale e alla destinazione della zona SA.2 sita in Via Madonna delle Scalette che da “**Zone Per Attrezzature Ricreative E/O Di Ristoro**” di cui all’art. 38, viene trasformata in parte in “**B - Zona Residenziale Di Completamento**” sottozona B2, di cui all’art. 12, ed in parte viene ricondotta alla destinazione “**E - Zone agricole normali**” di cui all’art. 22;
- B.2) Variante all’ambito spaziale e alla destinazione della zona “**D1.5 - Attrezzature Sanitarie**”, di cui all’art 17, che viene trasformata in parte in zona “**D2.2a - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione semi-intensiva**”, per come introdotta dalla presente variante, ed in parte viene ricondotta alla destinazione “**E - Zone agricole normali**” di cui all’art. 22;
- B.3) Variante all’ambito spaziale e alla destinazione della zona “**D2.2 - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione**” di cui all’Art. 19, che viene trasformata in zona “**D2.2a - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione semi-intensiva**” di cui all’art 19 bis, per come introdotto dalla presente variante.

C) Modifica alla viabilità:

- C.1) Soppressione della previsione di una nuova rotatoria in prossimità dello snodo tra la Strada Regionale n. 78 e la strada provinciale per Gualdo e previsione di un nuovo asse stradale che dalla S. Regionale n. 78 conduce alla chiesa di S. Croce e contestuale soppressione del tratto di asse esistente.

Inoltre

D) Scheda Progetto (comma 4°, art. 15, L.R. 34/92):

- D.1) Le aree relative alla zona di “**D2.2a - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione semi-intensiva**”, per come modificate dal presente atto, formano l’oggetto di un **piano attuativo** definito ai sensi del comma 4°, art. 15, L.R. 34/92, in seguito esplicitato;

◆◆◆

Nello specifico:

A-VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P. R. G.

A.1) introduzione di una nuova norma tecnica denominata “**D2.2a - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione semi-intensiva**” di cui all’art. **19 bis** di nuova introduzione.

La nuova norma tecnica risulta necessaria per regolamentare parte delle aree ora definite come “**D2.2 Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione**” e “**D1.5 Attrezzature Sanitarie**” che entrano a far parte di un piano attuativo, per come definito dalla presente variante.

La nuova norma prevista ricalca pressoché fedelmente la vigente norma della zona D2.2 in merito alle destinazioni ammesse; si differenzia più sostanzialmente per quanto riguarda l’aspetto relativo alla capacità edificatoria che passa da un indice di utilizzazione territoriale attuale pari a 0,4 mq/mq allo 0,1 mq/mq di variante.

Altra modifica di lieve entità rispetto alla norma originaria è rappresentata dalla superficie massima ammissibile per l’abitazione che passa da mq 120 a mq 150 al fine di consentire la piena legittimità alle abitazioni già presenti e regolarmente concesse in passato.

La **nuova norma tecnica di variante** viene definita come appresso:

(le parti evidenziate rappresentano le variazioni apportate rispetto al testo della normativa D2.2 originaria)

ART. 19 bis - Aree Prevalentemente Commerciali, Terziarie e Direzionali di Espansione semi-intensiva - D2.2a

Sono le zone destinate prevalentemente all'insediamento di edifici e di attrezzature per il commercio all'ingrosso e alla realizzazione o trasformazione di centri commerciali al dettaglio, sedi di concessionari, con superficie di vendita conforme alle previsioni del vigente Piano del Commercio;

In esse, oltre alle superfici di vendita, e distribuzione sia all'ingrosso che al dettaglio, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio a supporto dell'attività commerciale quali:

Pubblici esercizi; Attività espositive di varia natura; Attività artigianali di servizio; Agenzie e sportelli bancari; Uffici e centri studi per la promozione del commercio; Depositi e magazzini;

Parcheggi ad uso pubblico e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

Sono inoltre ammessi, in misura non superiore al 20% della S.U.L., spazi per funzioni complementari, quali:

Terziario diffuso non commerciale; Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo.

Nelle zone per la dotazione standard, sono infatti ammesse oltre alle attività collettive e al verde pubblico, anche attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro al servizio degli utenti e degli addetti.

*In tali zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni insediamento, di superficie utile netta non superiore a **150 mq** destinato alla residenza del personale o di custodia o di gestione.*

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo unitario nel rispetto dei seguenti in-

dici e parametri:

UT - *Indice di utilizzazione Territoriale mq/mq 0,10*

H - *Altezza Massima ml 9,00*

Df - *Distanza tra i fabbricati ml 20,00*

Dc - *Distanza dai confini ml 10,00*

Lm - *Lotto minimo di intervento mq 1.000*

Sp - *Dotazione standard: vale il combinato disposto del D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.27/2009*

Ds - *Distanza dalle strade ml 10,00*

Ds - *Distanza minima dalla strada ex S.S. 78: In base alla classificazione stabilita dal Nuovo Codice della strada e secondo le N.T.A. del P.P.A.R. la fascia di rispetto stradale viene aumentata del 50%.*

Ds (codice strada) – *Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml = ml 30.00*

Ds (aumentata del 50%) – *Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. = ml 45.00*

Il 60% delle aree libere dei lotti dovranno avere pavimentazione drenante.

Si dovranno prevedere condotte separate per le acque reflue urbane e meteoriche.

Le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al disotto delle condotte di acqua potabile.

In assenza di collettore fognario pubblico le acque reflue debbono essere opportunamente trattate con idonei impianti di depurazione, in conformità alla normativa vigente.

Al fine del risparmio idrico si adottino le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi e alla riduzione dei consumi ed ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili.

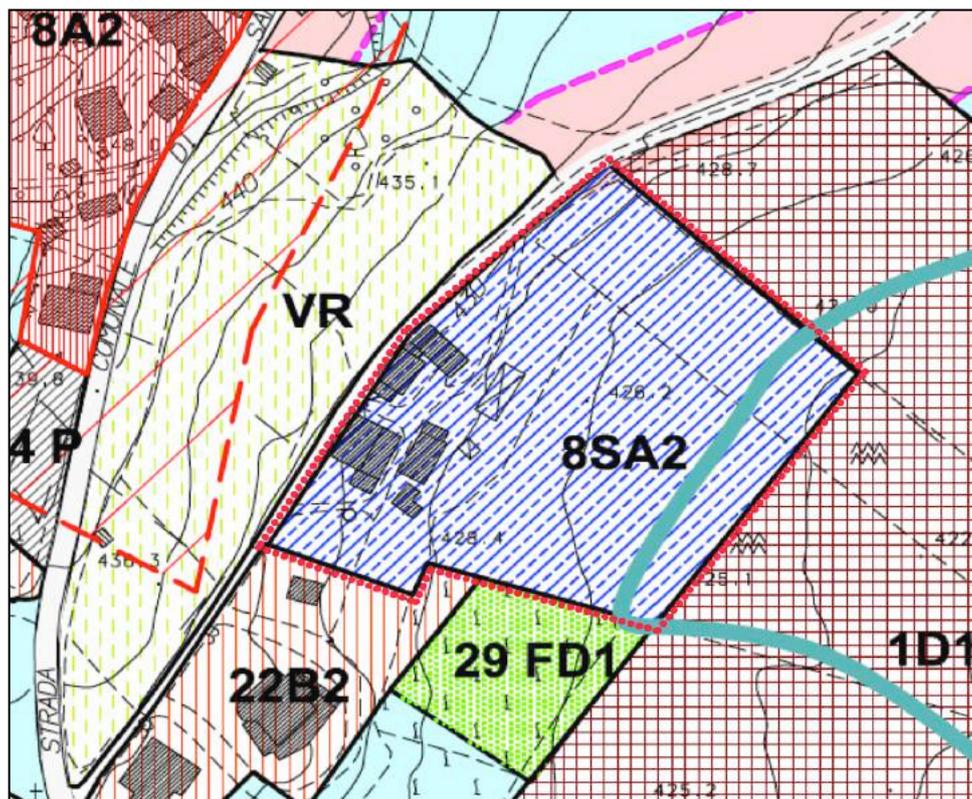
Qualora vengano previsti locali interrati la loro realizzazione è subordinata alla non interferenza con il livello della falda presente, dal cui livello, relativo alla massima quota stagionale, le fondazioni dovranno presentare un franco di sicurezza 1 ml.

Per garantire misure compensative dell'inquinamento atmosferico dovrà essere prevista una superficie a verde biomassa come da puntuale progettazione di verifica della pressione ambientale ai sensi dell'art. 18.2.3 delle NTA/PTC (allegato B del PTC).



B -VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE VIGENTE

B.1) Variante all'ambito spaziale e alla destinazione della zona SA.2, sita in adiacenza alla Via Madonna delle Scalette, che da "Zone per Attrezzature Ricreative e/o di Ristoro" di cui all'art. 38, viene trasformata in parte a "B - Zona Residenziale di Completamento", sottozona iBn, di cui all'art. 12, ed in parte viene ricondotta alla destinazione "E - Zone agricole normali" di cui all'art. 22;



P.R.G. vigente stralcio zonizzazione

La zona in oggetto è collocata nelle immediate vicinanze del centro extraurbano di Santa Croce, in adiacenza al lato Sud della Via Madonna delle Scalette.

All'interno dell'ambito di zona sono presenti alcuni immobili edificati in epoche diverse, in un arco temporale che va dalla fine dell'800 alla prima metà del 900. Immobili di certo legati alla conduzione e alla gestione di una attività agricola e che presentano caratteristiche tipologiche e funzionali diverse.

È presente un immobile principale costituito da una casa padronale che, sebbene fortemente rimaneggiato nel corso del tempo, presenta ancora evidente lo schema tipologico tipico delle abitazioni padronali rurali della fine dell'800.

Sono inoltre presenti altri due immobili legati all'attività agricola svolta: un primo immobile caratterizzato dall'aver un nucleo di più antica fattura realizzato in pietra arenaria locale a cui sono stati addossati, in epoche successive, corpi di fabbrica realizzati in muratura di mattoni; un secondo immobile edificato presumibilmente

(sulla base delle caratteristiche dei mattoni con cui è stato costruito) tra gli anni 40 e 50 del 900. Entrambi questi due immobili presentano locali (al piano terra) dedicati all'attività agricola (stalle, ripostigli, depositi, ecc.) e locali adibiti alla residenza dei coloni (al piano primo). Sono altresì presenti altri accessori anch'essi legati all'attività agricola quali un forno, con annesse stalle e depositi (in muratura di mattoni) ed un fienile realizzato con materiali promiscui (struttura lignea e copertura con onduline metalliche).

Ad eccezione dell'immobile padronale, in buono stato di conservazione, tutti gli altri immobili si trovano in precarie condizioni.

Nel 2003 per l'intero complesso è stato presentato, nell'ambito della precedente destinazione agricola, un progetto di recupero degli immobili finalizzato alla realizzazione di un centro di turismo rurale che ne prevedeva la completa riorganizzazione. Nell'anno 2010, scaduta la concessione senza che i lavori fossero terminati, è stato riacquisito una nuova autorizzazione. Nel 2012 è stata chiesta la sospensione dei lavori per consentire di valutare la situazione alla luce della destinazione attribuita dal nuovo Piano Regolatore.

Sebbene interrotto il processo di riorganizzazione ha portato al recupero pressoché totale dell'immobile padronale mentre i restanti immobili sono rimasti inalterati ed, anzi, si sono ulteriormente degradati fino allo stato di assoluta precarietà in cui versano ora.

La nuova zonizzazione, a carattere commerciale, con l'attribuzione all'area di una destinazione per attrezzature ricreative e/o di ristoro, di fatto impedirebbe la realizzazione del centro di turismo rurale quale attività complementare ad una attività agricola.

L'attuale congiuntura economica ha indotto la proprietà ad un ripensamento circa le intenzioni iniziali e a ritenere che non sussistano più le condizioni per dar vita ne ad un centro di turismo rurale, come inizialmente richiesto, ne ad un centro ricreativo o di ristoro per come previsto dal Piano.

Data la presenza degli immobili, in parte già ristrutturati, la proprietà ha avanzato la richiesta che per gli stessi venga individuato un ambito con destinazione residenziale di completamento, come per l'attigua zona posta a ridosso del confine Ovest, al fine di procedere ad un recupero totale degli immobili ed evitare che gli stessi vengano definitivamente persi. Richiesta a cui si è deciso di dare corso attraverso il presente atto. A tal fine verrà definito un ambito di zona determinato sulla base delle verifiche di sussistenza dei requisiti richiesti di cui all'Art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

La **norma vigente** si articola come appreso:

“ART. 38 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O DI RISTORO - Zona SA2

Sono le zone destinate alla realizzazione di attrezzature ricreative (turistico alberghiere, impianti sportivi, e attività di svago) e/o di ristoro (ristoranti, bar e simili) di proprietà e gestione privata, ma d'uso e d'interesse pubblico.

E' consentita la destinazione residenziale per la realizzazione dell'abitazione di pertinenza, nel limite massimo del 10% dei volumi concessi

In tali zone il Piano si attua si attua per intervento edilizio diretto.

Nell'ambito delle zone SA2 già edificate con volumetrie superiori a quelle indicate dalla

presente normativa saranno comunque consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della stessa volumetria esistente.

I nuovi volumi edilizi saranno realizzati nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indice di densità fondiaria 1,50 mc/mq

H - Altezza massima 7,50 ml

Df - Distanza tra i fabbricati 10,00 ml

Dc - Distanza dai confini 5,00 ml

Ds - Distanza dalle strade 10,00 ml

Ds - Distanza minima dalla strada ex S.S. 78: In base alla classificazione stabilita dal Nuovo Codice della strada e secondo le N.T.A. del P.P.A.R. la fascia di rispetto stradale viene aumentata del 50%.

Ds (codice strada) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. = ml 30.00

Ds (aumentata del 50%) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. = ml 45.00

Dotazione parcheggi vale quanto previsto dal REC e dalla Tab. A dell'art.29.

Gli infissi devono essere in legno mentre le opere di lattoneria saranno in rame.

L'intero intervento deve armonizzarsi con il contesto esistente, sia naturale che architettonico."



l'eventuale consolidamento dell'area, sulla base dell'ambito individuato dal Piano e di quanto disposto dalla Norma Tecnica di riferimento vigente, determinerebbe la seguente situazione:.

Sup. Territoriale² mq 8.700,00
if mc/mq 1,50

Dato che la norma tecnica fissa un indice di edificabilità fondiaria per poter determinare la superficie fondiaria e, di conseguenza, il carico urbanistico indotto occorre procedere ad una progettazione di massima dell'area. La zona è di modesta estensione e darebbe luogo quindi ad uno schema composto da un solo lotto e non necessita di una viabilità pubblica di distribuzione.

Si ipotizza uno schema di massima da cui risulta:

Sup. Fondiaria mq 6.590,00
V. Max. 6.590,00 x 1,50 = mc 9.885,00

Equiparando l'area ad una zona commerciale di espansione la determinazione dello standard urbanistico è basata sulla quantità di SUL realizzabile: pertanto si ha

V mc 9.885,00
H. max ml 7,50
Sup. Copribile 9.885,00 / 7,50 = mq 1.318,00
S.U.L. 1.318,00 x 2,00 = mq 2.636,00
Standard 2.636,00 x 80% = mq 2.108,80 approssimato a 2.109,00
S. Territoriale 6.590,00 + 2.109,00 = mq 8.699,00 approssimato a 8.700,00

L'area, come già detto, risulta allo stato in parte regolarmente consolidata secondo i seguenti dati:

² Dati desunti dalla lettura della cartografia di Piano

Volume esistente	mc	3.428,23
Superficie Coperta	mq	822,50

Sulla base di questi dati lo standard urbanistico richiesto sarebbe pari a

Standard	$(3.428,23/120) \times 15$	mq	435,00
----------	----------------------------	----	--------

VARIANTE PROPOSTA

Si procede ad una divisione della zona attuale SA2 in due porzioni di cui una con destinazione residenziale di completamento - Sottozona iBn, cioè senza incremento di capacità edificatoria rispetto a quanto già presente. La restante porzione viene ricondotta alla destinazione agricola normale in conformità alle aree contermini. Pertanto si ha:

destinazione di variante:

Art. 12 - Zona residenziale di completamento - Sottozona iBn

Art. 22 - Zone Agricole normali – E

Verifica sussistenza requisiti di zona di completamento

Si effettuano le verifiche, di cui all'art. n. 2 del D.M. 1444/68, in merito al rapporto tra superficie coperta e densità territoriale in relazione alla superficie del lotto.

1) Superficie Coperta \geq 12,5% (1/8) Superficie Fondiaria

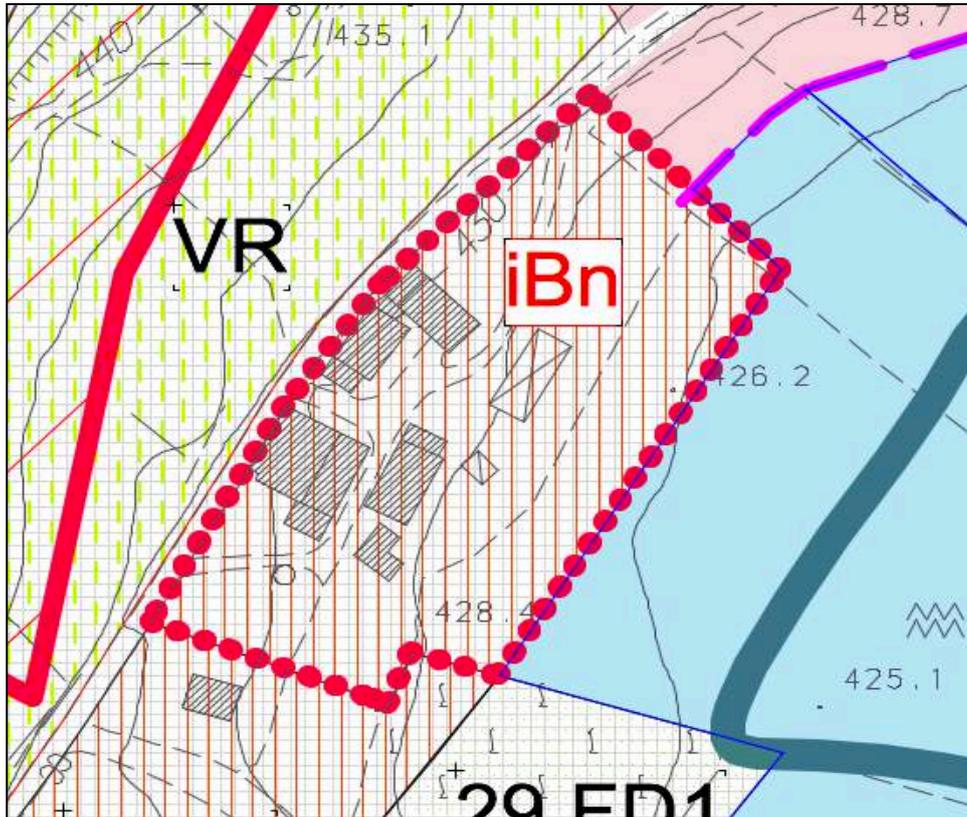
Data la superficie coperta esistente pari a mq 822,50 la Superficie Fondiaria Massima deve essere inferiore o uguale a $(822,50 \times 8) =$ mq 6.580,00

2) $it \geq 1,50$ mc/mq

Dato che il Volume Totale esistente è di mc 3.429,00 la Superficie Territoriale ammissibile deve essere inferiore o max. uguale a $(3.429,00/ 1,5) =$ mq 2.286,00

Si assume un ambito pari a metri quadri 4.000 che consente di rilocalizzare, nei limiti della corte, una parte degli immobili esistenti, ora concentrati in un ambito eccessivamente limitato. L'ambito appare congruo rispetto al rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria ma non rispetto all'indice di densità edilizia. Occorre tuttavia tener conto del fatto che la norma tecnica assegnata (zona residenziale di completamento B, sottozona iBn) non concedere incrementi volumetrici rispetto a quanto già esistente e pertanto l'estensione dell'area appare irrilevante ai fini della verifica. L'insediamento originario comprendeva la villa padronale, due abitazioni coloniche e una serie di immobili finalizzati all'attività agricola, tutti concentrati intorno ad una ristretta corte. La possibilità quindi di distanziare una parte degli immobili dall'area di semine originaria è fatta al solo scopo di garantire una maggiore autonomia gestionale degli stessi.

Le aree relative alla zona che non vengono classificate come residenziali di completamento - Sottozona iBn - verranno destinate a zone Agricole normali di cui all'art. 22 N.T.A.



P.R.G. variante - stralcio zonizzazione

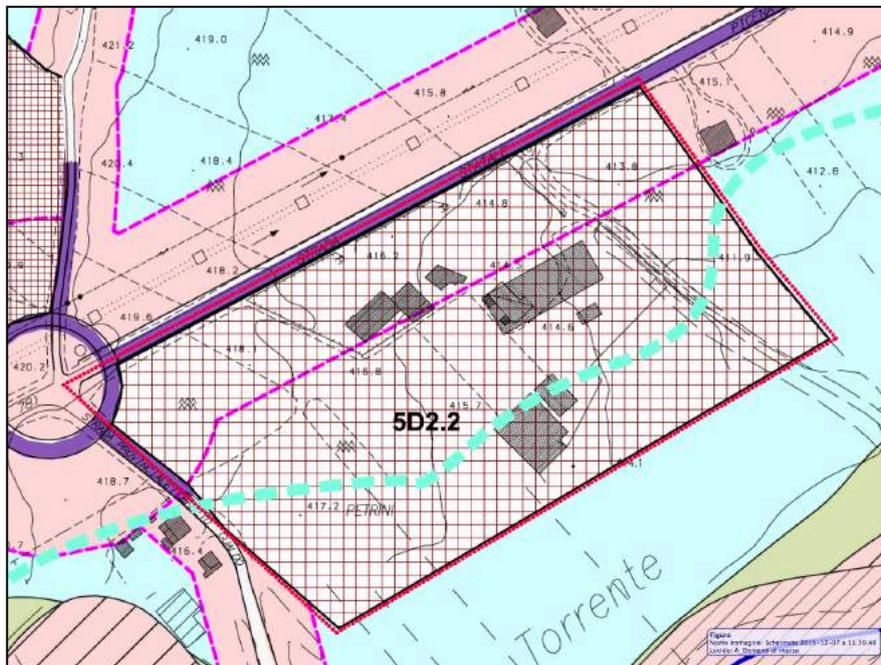
In sintesi:

ZONA SA.2	Vigente		Variante		Scostamenti
	Da N.T.A.	Consolidato	Zona iBn	Agricola	
carico urbanistico mq	-2.109,00	- 435,00	435,00	0,00	-1.674,00
impiego di suolo mq	-8.700,00		4.000,00	4.700,00	-4.700,00

La variante alla zona determina quindi una diminuzione del carico urbanistico pari a mq 1.674,00 e un riduzione di consumo di suolo pari a mq 4.700,00.

◆◆◆

B.2) Variante all'ambito spaziale e alla destinazione della zona "D2.2 - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione" di cui all' Art. 19 N.T.A., che viene trasformata in zona "D2.2a - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione semi-intensiva" di cui all'art. 19 bis, per come introdotto dalla presente variante.



P.R.G. variante - stralcio zonizzazione

L'art. 19 delle NTA del Piano che regola attualmente l'edificazione richiede, preventivamente ad ogni intervento edilizio, la realizzazione di un Piano Attuativo unitario dell'intera zona D2.2. La zona include aree di proprietà diverse per cui realizzare un Piano Attuativo unitario presuppone la volontà e l'interesse comune da parte delle singole proprietà in cui è divisa l'area. Interesse comune che, però, allo stato manca. Solo la proprietà della porzione centrale dell'area ha manifestato la volontà di procedere quanto prima all'attuazione della stessa al fine di poter sviluppare la propria attività d'impresa, già in essere.

Per rendere possibile il consolidamento occorre suddividere la zona in comparti coincidenti con le proprietà fondiarie, dando quindi ad ognuno la possibilità di procedere all'attuazione con i tempi ed i modi più consoni alle rispettive esigenze. Suddivisione che non deve determinare alcun incremento della potenzialità edificatoria dell'area rispetto alla destinazione attuale.

La proposta di variante per l'area in oggetto si articola nelle seguenti operazioni:

- 1) Divisione della zona in tre comparti separati;
- 2) Ampliamento del comparto centrale (n. 2) con l'inclusione di una porzione di area agricola normale, posta sul lato Sud, e contestuale modifica della destinazione da "Aree Prevalentemente Commerciali, Terziarie e Direzionali di Espansione - D2.2" di cui all'art. 19 ad "Aree Prevalentemente Commerciali,

Terziarie e Direzionali di Espansione semi-intensiva - D2.2a” di cui all’art. 19 bis di nuova introduzione e conseguente riduzione della capacità edificatoria (UT: 0,1mq/mq).

I due comparti posti all’estremità Est ed Ovest restano immutati sia per quanto concerne la norma tecnica che l’ambito territoriale della zona.

Attualmente la zona è regolata dalla norma tecnica di cui all’art. 19 appresso illustrata

ART. 19 - Aree Prevalentemente Commerciali, Terziarie e Direzionali di Espansione - D2.2

Sono le zone destinate prevalentemente all'insediamento di edifici e di attrezzature per il commercio all'ingrosso e alla realizzazione o trasformazione di centri commerciali al dettaglio, sedi di concessionari, con superficie di vendita conforme alle previsioni del vigente Piano del Commercio;

In esse, oltre alle superfici di vendita, e distribuzione sia all'ingrosso che al dettaglio, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio a supporto dell'attività commerciale quali:

Pubblici esercizi; Attività espositive di varia natura; Attività artigianali di servizio; Agenzie e sportelli bancari; Uffici e centri studi per la promozione del commercio; Depositi e magazzini;

Parcheggi ad uso pubblico e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

Sono inoltre ammessi, in misura non superiore al 20% della S.U.L., spazi per funzioni complementari, quali:

Terziario diffuso non commerciale; Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo.

Nelle zone per la dotazione standard, sono infatti ammesse oltre alle attività collettive e al verde pubblico, anche attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro al servizio degli utenti e degli addetti.

In tali zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni insediamento, di superficie utile netta non superiore a 120 mq. destinato alla residenza del personale o di custodia o di gestione.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo unitario nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

UT - Indice di utilizzazione Territoriale mq/mq 0,40

H - Altezza Massima ml 9,00

Df - Distanza tra i fabbricati ml 20,00

Dc - Distanza dai confini ml 10,00

Lm - Lotto minimo di intervento mq 1.000

Sp - Dotazione standard: vale il combinato disposto del D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.27/2009

Ds - Distanza dalle strade ml 10,00

Ds -Distanza minima dalla strada ex S.S. 78 : In base alla classificazione stabilita dal Nuovo Codice della strada e secondo le N.T.A. del P.P.A.R. la fascia di rispetto stradale viene aumentata del 50%.

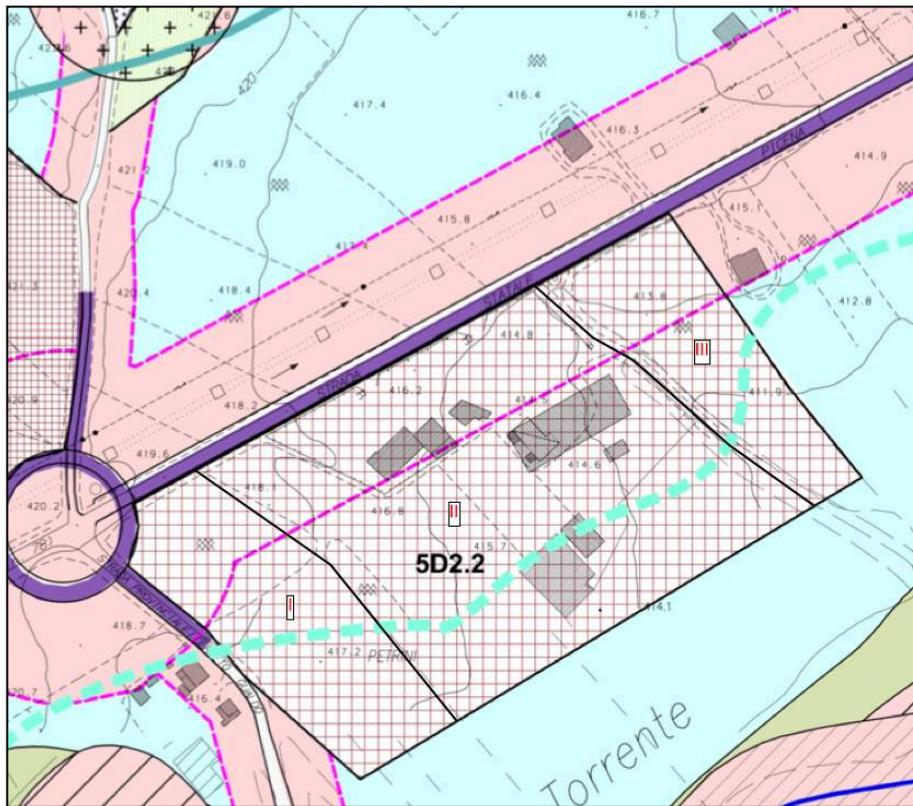
Ds (codice strada) – Distanza minima dalla strada (L) >10.50 ml. ml 30.00

Ds (aumentata del 50%) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. ml 45.00

Si dovranno prevedere condotte separate per le acque reflue urbane e meteoriche.

Le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono esse-

*re sempre tenute debitamente distanti e al disotto delle condotte di acqua potabile .
 Le acque reflue debbono essere opportunamente trattate con idonei impianti di depurazione prima di essere immesse nei sottostanti corsi d'acqua .
 Al fine del risparmio idrico si adottino le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi e alla riduzione dei consumi ed ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili
 Qualora vengano previsti locali interrati la loro realizzazione è subordinata alla non interferenza con il livello della falda presente, dal cui livello, relativo alla massima quota stagionale, le fondazioni dovranno presentare un franco di sicurezza 1 ml.
 Dovrà essere prevista, per garantire misure compensative dell'inquinamento atmosferico una superficie a verde biomassa pari a 6.700 mq, salvo puntuale progettazione di verifica della pressione ambientale presunta (allegato B del PTC).*



P.R.G.- stralcio zonizzazione - individuazione comparti

DATI RELATIVI ALLO STATO VIGENTE:

(dati relativi allo stato vigente del comparto centrale oggetto di variante)

Superficie territoriale ³	mq	25.678,00
UT - Indice di utilizzazione Territoriale:	mq/mq	0,40
S.U.L. ⁴ (25.678,00 x 0,4)	mq	10.271,20

³ Dati desunti dal rilievo topografico dell'area.

⁴ Si riscontra una incongruenza tra quanto stabilito dalla NTA e quanto riportato nella scheda relativa alla pressione ambientale. La Norma tecnica determina la potenzialità edificatoria dell'area sulla base di un Indice di Utilizzazione Territoriale, quale rapporto tra superfici (mq/mq), mentre nella scheda di

Standard urb. (V.P. + P.P.) 10.271,20 x 80% mq 8.216,96

RIEPILOGO

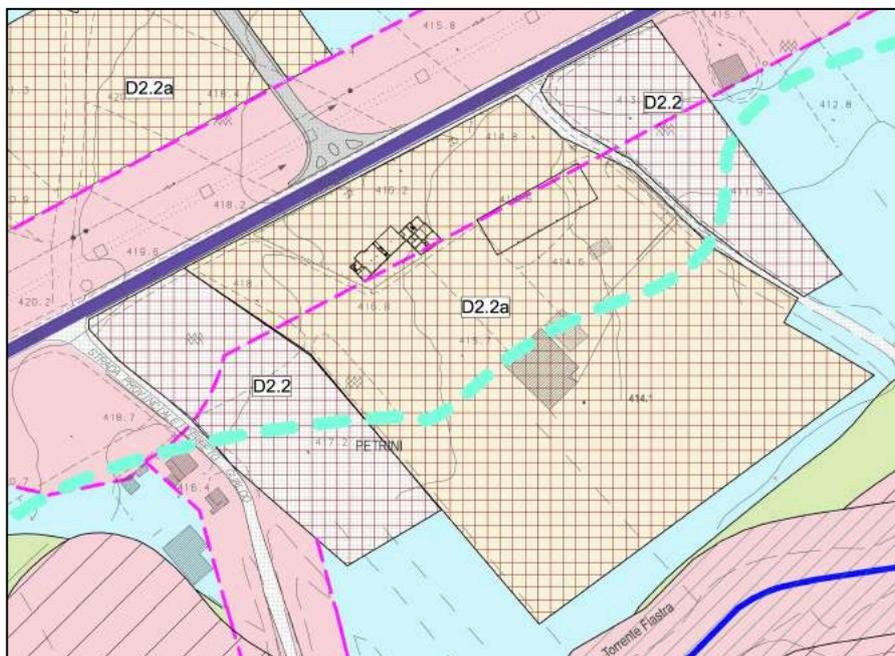
Comparto	S.T.	S.U.L.	Standard
II°	25.678,00	10.271,20	8.216,96

2) **Ampliamento del comparto n. 2 e variante alla destinazione di zona da “D2.2 - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione” di cui all’ Art. 19, in zona “D2.2a - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione semi-intensiva” di cui all’art. 19 bis, per come introdotto dalla presente variante;**

I comparti identificati come I° e III°, come già detto, restano invariati mentre per il comparto II° si procede ad un’ulteriore modifica consistente nell’ampliamento dell’ambito di zona senza incremento della capacità edificatoria totale espressa della zona vigente.

Si prevede un ampliamento del comparto fino ad inglobare le aree agricole normali poste tra il confine Sud dell’area e l’ambito fluviale. La porzione inglobata è rappresentata da una sottile fascia di area agricola normale della superficie di mq 10.967,00.

La superficie di zona passa, di conseguenza, dagli attuali 25.678,00 mq a (25.678,00 + 10.967,00) 36.645,00 mq.



P.R.G. variante *stralcio zonizzazione*

Norma tecnica di variante (per come definita al precedente punto A)

cui all’allegato B/PTC l’indice diventa di Edificabilità Territoriale e determina il volume edificabile. In questa sede si terrà conto da quanto stabilito dalla norma tecnica.

ART. 19 bis - Aree Prevalentemente Commerciali, Terziarie e Direzionali di Espansione semi-intensiva - D2.2a

Sono le zone destinate prevalentemente all'insediamento di edifici e di attrezzature per il commercio all'ingrosso e alla realizzazione o trasformazione di centri commerciali al dettaglio, sedi di concessionari, con superficie di vendita conforme alle previsioni del vigente Piano del Commercio;

In esse, oltre alle superfici di vendita, e distribuzione sia all'ingrosso che al dettaglio, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio a supporto dell'attività commerciale quali:

• Pubblici esercizi; Attività espositive di varia natura; Attività artigianali di servizio; Agenzie e sportelli bancari; Uffici e centri studi per la promozione del commercio; Depositi e magazzini;

• Parcheggi ad uso pubblico e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

Sono inoltre ammessi, in misura non superiore al 20% della S.U.L., spazi per funzioni complementari, quali:

• Terziario diffuso non commerciale; Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo.

Nelle zone per la dotazione standard, sono infatti ammesse oltre alle attività collettive e al verde pubblico, anche attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro al servizio degli utenti e degli addetti.

In tali zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni insediamento, di superficie utile netta non superiore a **150 mq** destinato alla residenza del personale o di custodia o di gestione.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo unitario nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

UT - Indice di utilizzazione Territoriale **mq/mq 0,10**

H - Altezza Massima ml 9,00

Df - Distanza tra i fabbricati ml 20,00

Dc - Distanza dai confini ml 10,00

Lm - Lotto minimo di intervento mq 1.000

Sp - Dotazione standard: vale il combinato disposto del D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.27/2009

Ds - Distanza dalle strade ml 10,00

Ds -Distanza minima dalla strada ex S.S. 78: In base alla classificazione stabilita dal Nuovo Codice della strada e secondo le N.T.A. del P.P.A.R. la fascia di rispetto stradale viene aumentata del 50%.

Ds (codice strada) – Distanza minima dalla strada (L) >10.50 ml = ml 30.00

Ds (aumentata del 50%) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. = ml 45.00

Il 60% delle aree libere dei lotti dovranno avere pavimentazione drenante.

Si dovranno prevedere condotte separate per le acque reflue urbane e meteoriche.

Le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al disotto delle condotte di acqua potabile.

In assenza di collettore fognario pubblico le acque reflue debbono essere opportunamente trattate con idonei impianti di depurazione, **in conformità alla normativa vigente.**

Al fine del risparmio idrico si adottino le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi e alla riduzione dei consumi ed ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili.

Qualora vengano previsti locali interrati la loro realizzazione è subordinata alla non interferenza con il livello della falda presente, dal cui livello, relativo alla massima quota stagionale, le fondazioni dovranno presentare un franco di sicurezza 1 ml.

Per garantire misure compensative dell'inquinamento atmosferico dovrà essere prevista una superficie a verde biomassa come da puntuale progettazione di verifica della pressione ambientale ai sensi dell'art. 18.2.3 delle NTA/PTC (allegato B del PTC).

Sulla base della nuova definizione spaziale e della norma di variazione i dati di zona risultano:

Sup. territoriale ⁵	mq	36.645,00
U. T.	mq/mq	0,10
S.U.L. (36.645,00*0,1)	mq	3.664,50
Standard urb. 3.664,50 x 80%	mq	2.931,60

RIEPILOGO

Comparto II°	S.T.	S.U.L.	Standard
D2.2 Vigente (UT 0.40)	25.678,00	10.271,20	8.216,96
D2.2° Variante (UT 0.10)	36.645,00	3.664,50	2.931,60
Scostamenti	+10.967,00	-6.606,70	-5.285,36

In sintesi la variante alla zona comporta un incremento di consumo di suolo agricolo pari a mq 10.967,00 ma NON determina alcun incremento del carico insediativo che, anzi, diminuisce di mq 5.285,36.

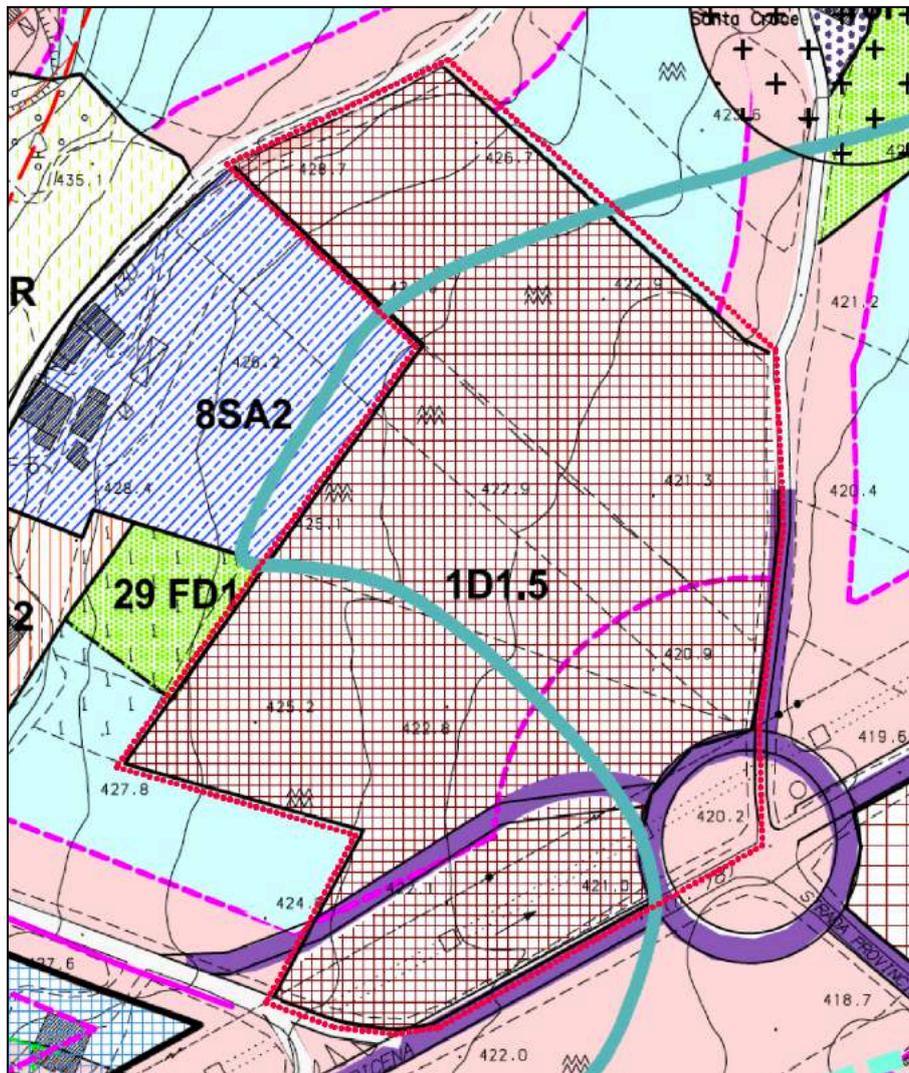
◆◆◆

⁵ Dati desunti dal rilievo topografico dell'area.

B.3) Variante all'ambito spaziale e alla destinazione della zona "D1.5 - Attrezzature Sanitarie", di cui all'art 17 ter, che viene trasformata in parte a zona "D2.2a - Aree prevalentemente commerciali, terziarie e direzionali di espansione semi-intensiva", per come introdotta dalla presente variante, ed in parte viene ricondotta alla destinazione "E - Zone agricole normali" di cui all'art. 22 delle vigenti NTA;

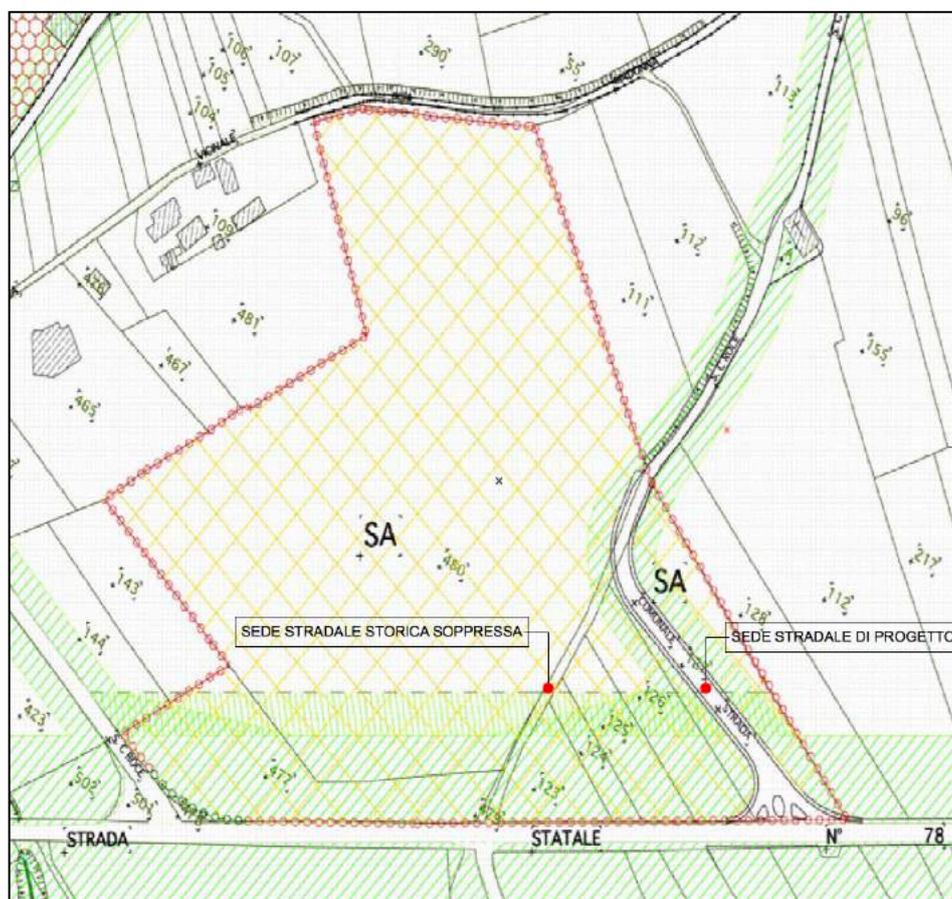
A Nord delle aree di cui al punto precedente, sul lato opposto della S.P. n. 78, è collocata un'area classificata come zona "D1.5 - Attrezzature Sanitarie".

L'attuale destinazione deriva da una precedente variante del 2002 allo strumento urbanistico che doveva servire per la realizzazione di una struttura socio-sanitaria (D.C.C. n. 25 del 18.06.2002). Previsione rimasta inattuata ma che il vigente P.R.G. ha in parte recepito.



P.R.G. vigente stralcio zonizzazione

La zona originaria, per come determinata dalla variante del 2002, aveva un ambito ed una norma tecnica in parte diversa rispetto a quanto ora previsto dal vigente Piano.



Variante al P. di F.

L'ambito originario era più ampio perché prevedeva una porzione posta ad Est della strada comunale che dalla strada Regionale n. 78 (ex Statale ed ex Provinciale) conduce alla chiesa rurale di Santa Croce ed oltre. In fase di approvazione della variante l'Anas, ente allora proprietario della strada n. 78, prescrisse di allontanare l'attuale snodo della strada per la chiesa dal successivo snodo, presente sullo stesso lato della strada n. 78 e che conduce al nucleo rurale di Santa Croce, sulla base delle norme del Codice della Strada. Tale adeguamento determinò la forma finale dell'area di variante.

La destinazione è estremamente specifica e non si presta ad altri utilizzi, allo stato, ipotizzabili. Da qui la ragione che inducono a prevedere, per dette aree, un mutamento di destinazione in favore di una zona D2.2a per come introdotta dal presente atto.

Si riportano di seguito sia la N.T.A. originaria che quella del P.R.G. vigente:

N.T.A. Originaria :

“ art. 7 bis**ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- ZONE PER ATTREZZATURE SOCIO ASSISTENZIALI E SANITARIE – SA -****definizione :**

Sono le zone destinate all'insediamento di attività socio assistenziali e sanitarie quali: ospizi, ambulatori medici, case di cura e cliniche specialistiche sia pubbliche sia private, che prevedano forme di residenza non stabile e comunque connessa con la destinazione di zona.

Oltre agli spazi destinati alla ricezione (nelle tipologie di vani, monolocali, minialloggi, ecc.) sono ammesse tutte quelle strutture complementari alla funzione strettamente sanitaria e assistenziale quali spazi di servizio (cucine, depositi, lavanderie, ecc.) di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale riunioni e congressi, ecc.) e di svago all'aperto (giardini, piscine, ecc...).

Data la specifica natura, dette aree non concorrono alla dotazione generale degli standard urbanistici.

In tali zone è ammessa la residenza stabile per il solo personale di custodia e/o gestione. la superficie utile lorda massima da destinare a detta forma di residenza viene fissata nella misura di mq 150.

In dette le zone la dotazione di aree a parcheggio privato ad uso pubblico dove rispettare la quantità minima di 10 mq per ogni 100 mc di struttura realizzata. I parcheggi potranno essere reperiti anche ai piani interrati degli edifici.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

Jf- Indici di densità territoriale	1,80 mc./mq.
H - Altezza massima	9,00 ml.
Df- Distanza tra i fabbricati	10,00 ml.
Dm - Distanza dai confini esterni	10,00 ml.
Ds - Distanza dalle strade *	10,00 ml.

* in relazione alla larghezza della strada in base al 3° comma dell'art. 9 D.L. 1444/68.

In presenza di fascia di rispetto stradale l'edificazione non è tenuta al mantenimento di ulteriori distanze tra la fascia stessa e l'area prettamente edificabile.

La viabilità carrabile interna è da intendersi di servizio e di connessione tra le varie parti dell'insediamento e pertanto non richiede una fascia minima inedificabile.

individuazione:

Tali zone sono individuate in variante con apposita retinatura accompagnata dalla sigla **SA”**

N.T.A. vigente

ART. 17 ter – ATTREZZATURE SANITARIE soggette a piano attuativo – D1.5 –

Sono zone destinate all'insediamento di attività socio-assistenziali e sanitarie quali: ospedali, ambulatori medici, case di cura e cliniche specialistiche, sia pubbliche che private, che prevedano forme di residenza non stabile e comunque connessa con la destinazione di zona.

Oltre agli spazi destinati alla ricezione (nelle tipologie di vani monolocali, mini-alloggi, ecc...) sono ammesse tutte quelle strutture complementari alla funzione strettamente sanitaria e assistenziali quali spazi di servizi (cucine, depositi, lavanderie) di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale riunioni e congressi) e di svago all'aperto giardini e piscine.

Dette aree non concorrono alla dotazione generale degli standard urbanistici.

In tali aree sono ammesse residenze stabili solo per il personale, nella misura massima di 150 mq.

In dette zone, il piano sia attuato con intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

<i>It</i>	<i>- Indice di densità territoriale</i>	<i>mc/mq</i>	<i>1,80</i>
<i>H</i>	<i>- Altezza massima</i>	<i>ml</i>	<i>9,00</i>
<i>Df</i>	<i>- Distanza tra fabbricati</i>	<i>ml</i>	<i>10,00</i>
<i>Dc</i>	<i>- Distanza dai confini</i>	<i>ml</i>	<i>10,00</i>
<i>Ds</i>	<i>- Distanza dalle strade</i>	<i>ml</i>	<i>10,00</i>

Ds -Distanza minima dalla strada ex S.S. 78 : In base alla classificazione stabilita dal Nuovo Codice della strada e secondo le N.T.A. del P.P.A.R. la fascia di rispetto stradale viene aumentata del 50%.

Ds (codice strada) – Distanza minima dalla strada (L) >10.50 MI 30.00

Ds (aumentata del 50%) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 MI 45.00

In tutte le zone di cui al presente articolo la dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla Tab. A dell'art.29.

Si dovranno prevedere condotte separate per le acque reflue urbane e meteoriche.

Le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al disotto delle condotte di acqua potabile.

Le acque reflue debbono essere opportunamente trattate con idonei impianti di depurazione prima di essere immesse nei sottostanti corsi d'acqua.

Al fine del risparmio idrico si adottino le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi e alla riduzione dei consumi ed ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili.

Qualora vengano previsti locali interrati la loro realizzazione è subordinata alla non interferenza con il livello della falda presente, dal cui livello, relativo alla massima quota stagionale, le fondazioni dovranno presentare un franco di sicurezza 1 ml .

Dovrà essere prevista, per garantire misure compensative dell'inquinamento atmosferico una superficie a verde biomassa pari a 27.000 mq, salvo puntuale progettazione di verifica della pressione ambientale presunta (allegato B del PTC).

La zonizzazione attuale è così caratterizzata:

Sup. Territoriale ⁶	mq	30.615,00
it	mc/mq	1,80
V. Max.	$30.615,00 \times 1,80 =$	mc 55.107,00

Per la valutazione del potenziale dell'area la destinazione verrà equiparata ad una zona commerciale di espansione. Di conseguenza la determinazione dello standard urbanistico sarà basata sulla quantità di SUL realizzabile. SUL che può solo essere determinata in maniera indiretta.

Attraverso il dato relativo al volume e all'altezza max. si può determinare la superficie copribile da cui, ipotizzando un numero di piani pari a due, si può ricavare la Superficie utile Lorda.

V		mc	55.107,00
H.max		ml	9,00
Sup. Copribile	$55.107,00 / 9,00$	= mq	6.123,00
S.U.L.	$6.123,00 \times 2,00$ (n. Piani)	= mq	12.246,00
Standard	$12.246,00 \times 80\%$	= mq	9.796,80

PROPOSTA DI VARIANTE

Per l'area si propone:

1. La variazione della destinazione d'uso da D1.5 a D2.2a;
2. la traslazione della zona sul versante Est, occupando parte dell'ambito attuale della strada vicinale che conduce alla chiesa di S. Croce, che verrà modificata come indicato al successivo punto C), nonché una ridefinizione dell'ambito di zona per compensare le variazioni previste per le zona D2.2 e SA2 precedentemente trattate.

Nello specifico

1) adeguamento ambito di zona e variante alla destinazione da D1.5 a D2.2a delle aree residue.

Si ragguaglia la Superficie Territoriale di zona di una quantità equivalente alla superficie decurtata dalla zona SA.2 e a quella incrementata della zona D2.2:

$$\text{Sup. Territ. Variante } (30.615,00 + 4.700,00 - 10.967,00) = \text{mq } \mathbf{24.348,00}$$

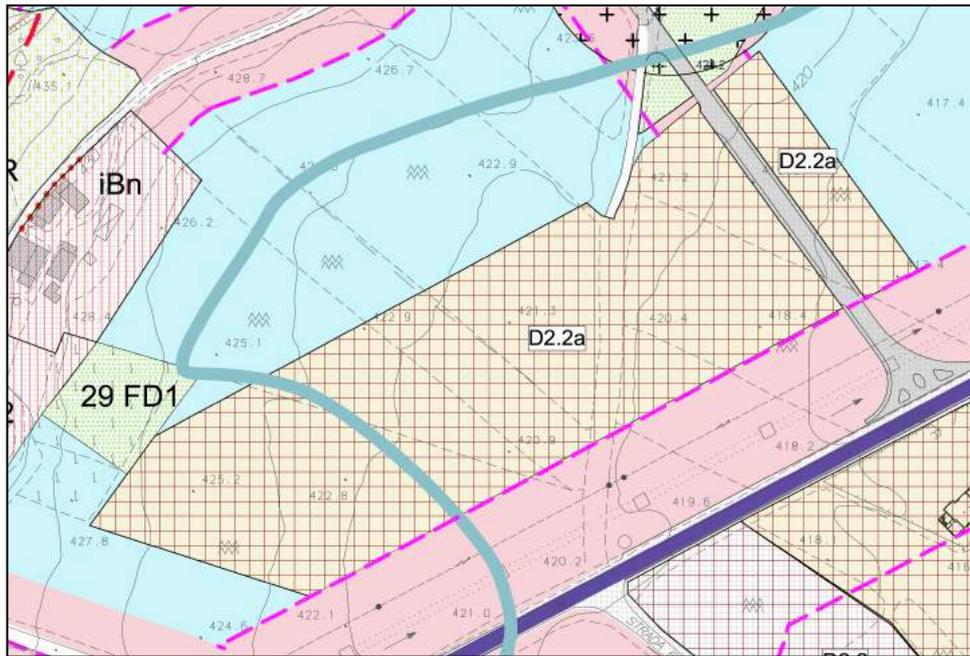
Si varia la destinazione della zona così definita dall'attuale D1.5 a D2.2a

S.U.L.	24.348,00	x	0,1	=	mq	2.434,80
Standard	2.434,80	x	80%	=	mq	1.947,84

⁶ Dati desunti dalla lettura della cartografia di Piano. La superficie territoriale determinata sulla base della cartografia di Piano risulta essere circa mq 30.615,00 mentre nella scheda relativa alla determinazione della pressione ambientale è indicata come di mq 64.600,00. Errore che oltretutto da luogo ad una indicazione (come da norma tecnica) relativa al verde biomassa, da prevedere quale misura compensativa, pari a mq 27.00. Non si terrà conto di questo ultimo dato perché palesemente errato e la quantità verrà ridefinita sulla base di una nuova scheda di cui all'allegato B del PTC.

In sintesi:

	Vigente (ZONA D1.5)	Variante (ZONA D2.2a)	Scostamenti
impiego di suolo (mq)	30.615,00	24.348,00	- 6.267,00
carico urbanistico (mq)	9.796,80	1.947,84	- 7.848,96



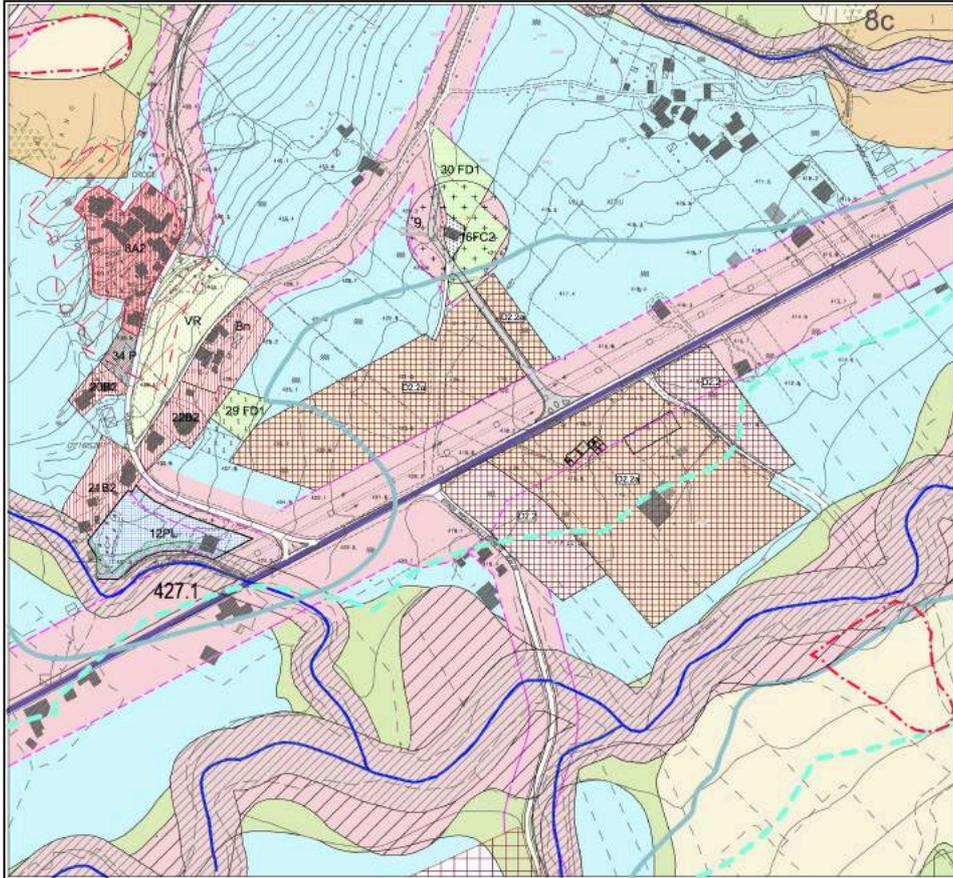
P.R.G. variante *stralcio zonizzazione*

La variante alla singola zona determina un minor consumo di suolo agricolo pari a mq 6,267,00 e un minor carico urbanistico pari a mq 7.848,96.

◆◆◆

Nel complesso le operazioni proposte per le citate zone urbanistiche avranno come conseguenza generale sul Piano un minor carico urbanistico senza incrementare l'uso di terreno agricolo, come dimostrato al successivo punto 1.3.

Inoltre la variante al II° comparto della zona D2.2 ed alla zona ex D1.5, ora entrambe D2.2a, consente l'immediata attuazione delle stesse attraverso un Piano unitario definito ai sensi del 4° comma, Art. 15, L.R. n. 34/92.



P.R.G. variante - stralcio zonizzazione

1.3 Incidenza della Variante sul Carico Insediativo e Urbanistico

In riferimento alle varianti alla zonizzazione prevista dal presente atto verranno di seguito esaminati gli effetti generali indotti sul P. R. G. vigente in merito sia al carico urbanistico e insediativo che al consumo di suolo agricolo.

RIEPILOGO GENERALE:

ZONA D2.2 ⁷	Vigente		Variante		Scostamenti
	N.T.A. D2.2	Consolidato	N.T.A. D2.2a	Consolidato	
impiego di suolo	25.678,00	0,00	36.645,00	0,00	+10.967,00
carico urbanistico	8.216,96	0,00	2.931,60	0,00	-5.285,36

ZONA D1.5	Vigente		Variante		Scostamenti
	N.T.A. D1.5	Consolidato	N.T.A. D2,2a	Consolidato	
impiego di suolo	30.615,00	0,00	24.348,00	0,00	- 6.267,00
carico urbanistico	9.796,80	0,00	1.947,84	0,00	- 7.848,96

ZONA SA.2	Vigente		Variante		Scostamenti
	N.T.A. SA2	Consolidato	N.T.A. iBn	Agricola E	
impiego di suolo	- 8.700,00		4.000,00	4.700,00	-4.700,00
carico urbanistico	-2.109,00	- 435,00	435,00	0,00	-1.674,00

	ZONA D2.2a (ex D2.2)	ZONA D2.2a (ex D1.5)	ZONA iBn (ex SA.2)	Scostamenti
Impiego di suolo	+10.967,00	- 6.267,00	-4.700,00	0,00
Carico urbanistico	- 5.285,36	- 7.848,96	-1.674,00	- 14.808,32

La variante, nel complesso, determina un minor carico urbanistico pari a mq 14.808,32 e NON determina alcun nuovo consumo di suolo agricolo.

◆◆◆

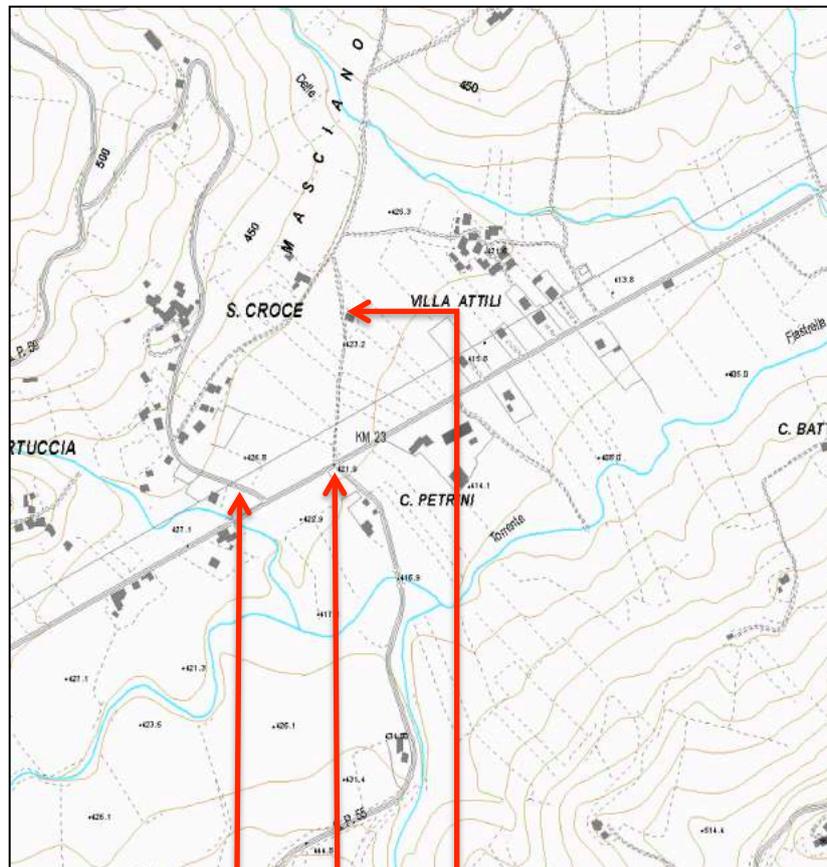
⁷ si omette di considerare i dati relativi al comparto I° e III° perché restano invariati rispetto al Piano vigente

C - MODIFICA ALLA VIABILITÀ DI ZONA

La zona è caratterizzata dalla presenza della strada Statale n. 78 che si sviluppa da Est ad Ovest lungo la vallata del torrente Fiastrella.

Dalla strada provinciale si dipartono una serie di strade locali che collegano la stessa ai centri collinari presenti.

Nell'ambito considerato sono presenti, a Nord della S. Statale :lo snodo della strada comunale che, passando per il centro extraurbano di Santa Croce, si ricollega, poco più a Nord, con la strada Regionale n. 59 che conduce al centro storico di S. Ginesio; la strada comunale Via Madonna delle Scalette che conduce alla chiesa extraurbana di S. Croce e, proseguendo, al centro storico di S. Ginesio. Mentre sul versante Sud della strada Statale n 78 sono presenti: la strada provinciale n 55 per Gualdo, il cui snodo fronteggia quello relativo alla strada comunale di Via Madonna delle Scalette; la strada vicinale di S. Valentino, inclusa nell'ambito delle aree ora classificate come D2.2a, e che continua in direzione Sud, oltre il torrente.

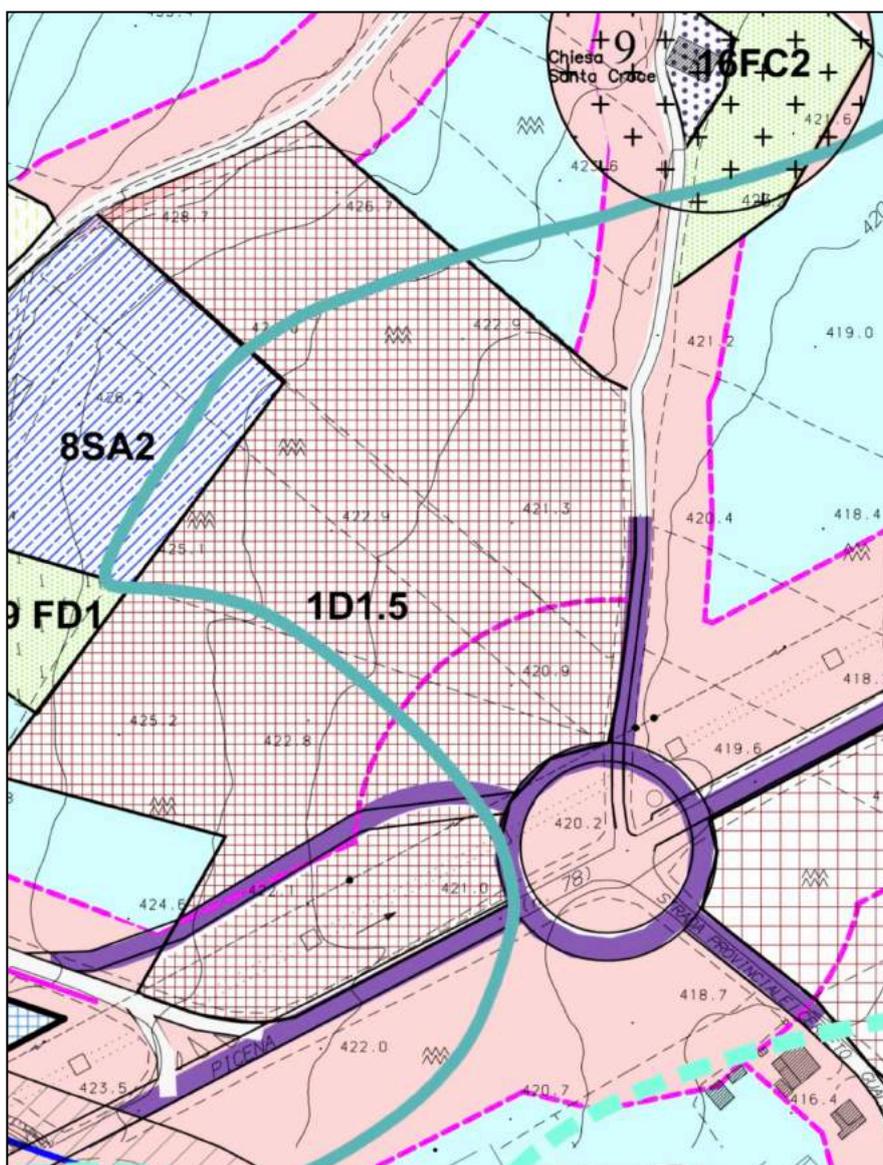


Chiesa di Santa Croce

Snodi per Via M. delle Scalette e S.P. n. 55 per Gualdo

Snodo per S. Croce / S. Ginesio

Il P.R.G. prevede l'inserimento di una rotatoria coincidente con lo snodo della S.P. n 55 e la strada Madonna delle Scalette che, oltre a collegare i due assi stradali, include anche una rampa di connessione con la strada comunale per S. Croce ed elimina gli snodi ora presenti. L'opera, sebbene induca una semplificazione alla viabilità generale, non ha allo stato alcuna possibilità di essere realizzata a causa della impossibilità a sostenerne l'onere economico da parte del comune di S. Ginesio.



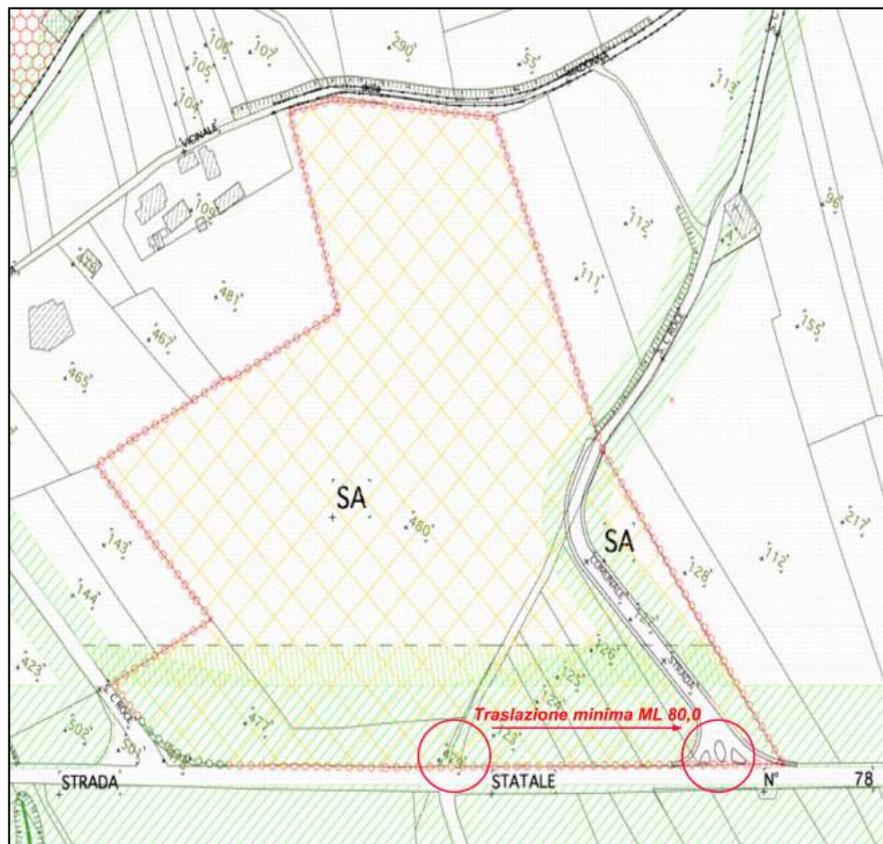
P.R.G. vigente - stralcio zonizzazione

In sede di redazione della variante (D.C.C. n. 25 del 18.06.2002) relativa alla zona per strutture socio sanitarie (ora "Attrezzature Sanitarie"), l'Anas, allora ente proprietario della strada, impose con prescrizione lo spostamento dell'incrocio esistente.

te⁸ tra Via M. delle Scalette e la Regionale n 78 in modo da essere distanziato di almeno 150 ml (come da codice della strada) dall'incrocio tra Via S. Croce e la provinciale stessa. Opera non realizzata a causa della mancata attuazione del Piano a cui era legata e che ora si intende riproporre.

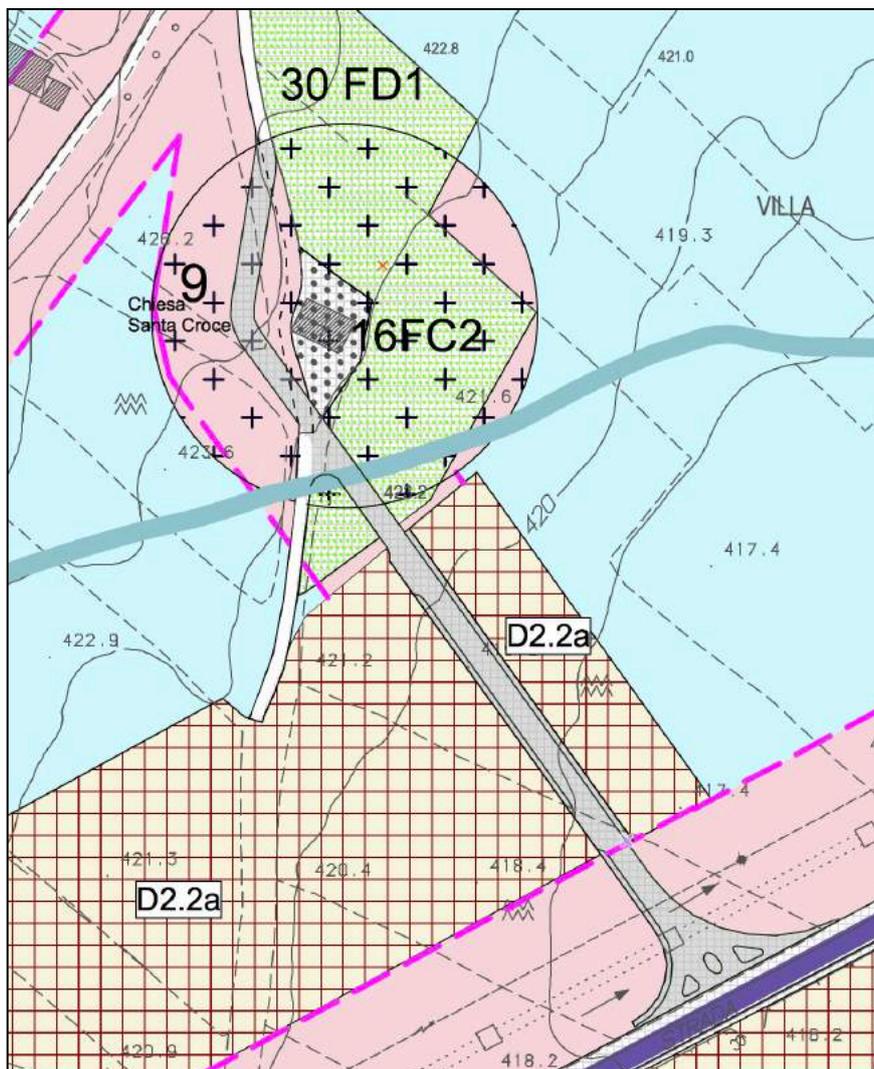
Dato che ora si interviene sulla zonizzazione dell'area si reputa opportuno dar luogo alle seguenti operazioni sulla viabilità esistente:

- 1) soppressione della previsione della rotonda e delle opere complementari (snodo con Via S. Croce);
- 2) eliminazione dell'incrocio attuale tra via Madonna delle Scalette e la S.R. n. 78 e del tratto di viabilità che conduce alla chiesa e sua sostituzione con un nuovo asse ed un nuovo incrocio posto a 150,00 ml dall'incrocio della strada comunale per S. Croce.



L'operazione avrebbe il vantaggio di rendere conformi al codice della strada gli incroci e permetterebbe di ridefinire un nuovo asse fino alla chiesa con dimensioni e caratteristiche migliori.

⁸ “spostamento dell'innesto ad almeno 80 metri dall'ubicazione attualmente proposta, in modo da ridurre i punti di conflitto ivi presenti nella soluzione adottata. ...”



Variazione proposta

Attualmente l'intero tracciato di Via Madonna delle Scalette presenta caratteristiche dimensionali estremamente esigue ed un fondo per lo più dissestato. La strada non è più utilizzata come collegamento tra centro e valle essendo stato soppiantato dalla strada provinciale n. 59. Allo stato è per lo più utilizzata per il traffico locale e per il collegamento tra le varie proprietà agricole presenti. Il rifacimento del tratto di viabilità non inciderebbe sulla viabilità di collegamento tra valle e centro storico ma avrebbe il vantaggio di rendere facilmente accessibile la chiesa rurale. Edificio di culto a cui la comunità locale è particolarmente legata e in cui si svolgono le normali funzioni religiose e si celebrano gli eventi che riguardano gli abitanti della zona.

1.4 Vincoli ed ambiti di tutela

Come già detto il Comune è dotato di un Piano Regolatore Generale adeguato sia al PPAR che al PTC. La presente variante interessa anche aree ora classificate come agricole e pertanto, per le stesse, si procederà ad una ricognizione delle interferenze con i piani sovraordinati e con i vincoli e/o tutele derivanti da norme regionali e nazionali.

Da un esame delle relazioni dell'area risultano le seguenti interferenze in merito a:

1. P.P.A.R. Marche:

Nei confronti del PPAR sono state rilevate:

FASCE MORFOLOGICHE

<input type="checkbox"/> Fascia A	<input checked="" type="checkbox"/> Fascia PA	<input type="checkbox"/> Fascia SA
-----------------------------------	--	------------------------------------

PRESENZA DI SOTTOSISTEMI TEMATICI E/O TERRITORIALI

a) SOTTOSISTEMA Geologico-Geomorfologico-Idrogeologico (Art. 6)

<input type="checkbox"/> aree GA di eccez.le valore	<input type="checkbox"/> aree GB di rilevante valore	<input checked="" type="checkbox"/> aree GC di qualità diffusa
---	--	---

b) SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE (Art. 11)

<input type="checkbox"/> aree BA di eccez.le valore	<input type="checkbox"/> aree BB di rilevante valore	<input type="checkbox"/> aree BC di qualità diffusa
---	--	---

c) SOTTOSISTEMI TERRITORIALI (Art. 20)

<input type="checkbox"/> aree A di eccezionale valore paesaggistico ambientale	<input type="checkbox"/> aree B di rilevante valore paesaggistico-ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> aree C di qualità diffusa
<input type="checkbox"/> aree D il resto del territorio regionale	<input checked="" type="checkbox"/> aree V di alta percettiv. visiva	

PRESENZA DI AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA DELLE CATEGORIE COSTITUITO DEL PAESAGGIO

<input type="checkbox"/> Art. 28 emergenze geologiche geomorfologiche idrogeologiche	<input type="checkbox"/> Art. 33 aree floristiche	<input type="checkbox"/> Art. 38 paesaggio agrario di interesse storico ambientale
<input checked="" type="checkbox"/> Art. 29 corsi d'acqua	<input type="checkbox"/> Art. 34 foreste demaniali regionali e boschi	<input type="checkbox"/> Art. 39 centri e nuclei storici
<input type="checkbox"/> Art. 30 crinali	<input type="checkbox"/> Art. 35 pascoli	<input checked="" type="checkbox"/> Art. 40 edifici e manufatti storici
<input type="checkbox"/> Art. 31 versanti	<input type="checkbox"/> Art. 36 zone umide	<input type="checkbox"/> Art. 41 zone archeologiche e strade consolari
<input type="checkbox"/> Art. 32 litorali marini	<input type="checkbox"/> Art. 37 elementi diffusi del paesaggio agrario	<input type="checkbox"/> Art. 42 luoghi di memoria Storica
		<input checked="" type="checkbox"/> Art. 43 punti panoramici e strade panoramiche

2. P.T.C. PROVINCIALE:

Nei confronti del PTC sono state rilevate le seguenti interferenze:

ORDINAMENTO TERRITORIALE PER SISTEMI

a) SISTEMA AMBIENTALE**Strutture ambientali complesse**

<input type="checkbox"/> Riserva di naturalità principale e crinale principale	<input type="checkbox"/> Riserva di naturalità locale: dorsale carbonatica secondaria	<input type="checkbox"/> Area di filtro del serbatoio idrico delle dorsali carbonatiche
<input type="checkbox"/> Area e reticolo di scambio delle dorsali	<input checked="" type="checkbox"/> Area di riequilibrio idrogeologico	<input type="checkbox"/> Area collinare di microconnessione
<input type="checkbox"/> Connessioni intercambiabili principale	<input type="checkbox"/> Connessioni intercambiabili secondarie	

Categorie della Struttura geomorfologia

<input type="checkbox"/> emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche	<input checked="" type="checkbox"/> corsi d'acqua	<input type="checkbox"/> crinali
<input type="checkbox"/> versanti	<input type="checkbox"/> litorali marini	<input checked="" type="checkbox"/> piane alluvionali

Categorie botanico-vegetazionali

<input type="checkbox"/> varchi fluviali	<input type="checkbox"/> aree di confluenza fluviale	<input type="checkbox"/> varchi marini
<input type="checkbox"/> affacci collinari costieri	<input type="checkbox"/> boschi residui	<input type="checkbox"/> arbusteti
<input type="checkbox"/> boschi	<input type="checkbox"/> pascoli	<input type="checkbox"/> zone umide
<input type="checkbox"/> elementi diffusi del paesaggio agrario	<input type="checkbox"/> aree coltivate montane	<input checked="" type="checkbox"/> aree coltivate di valle

b) SISTEMA INSEDIATIVO**Sistemi insediativi locali individuati dal PTC**

<input type="checkbox"/> sistema costiero	<input type="checkbox"/> sistema della valle e delle colline del Chienti e delle colline dell'Ete	<input type="checkbox"/> sistema della valle e delle colline del Potenza
<input type="checkbox"/> sistema delle colline e delle montagna di Cingoli, Apiro, e Poggio San Vicino	<input type="checkbox"/> sistema della sinclinale di Camerino	<input type="checkbox"/> sistema della montagna di Esanatoglia e Sefro
<input type="checkbox"/> sistema della montagna di Visso	<input type="checkbox"/> sistema dell'alta valle del Chienti e delle colline del Fiastrone	<input type="checkbox"/> sistema dell'alta valle del Fiastrone
<input checked="" type="checkbox"/> sistema della valle del Fiastra e delle colline di Sarnano	<input type="checkbox"/> sistema delle colline del Tenna	

c) SISTEMA SOCIO-ECONOMICO**Contesti locali individuati dal PTC**

<input type="checkbox"/> contesto della costa	<input type="checkbox"/> contesto della bassa valle del Chienti	<input type="checkbox"/> contesto della bassa valle del Potenza
<input type="checkbox"/> contesto del crinale di Macerata	<input checked="" type="checkbox"/> contesto dell'area collinare della val di Fiastra	<input type="checkbox"/> contesto della collina di Cingoli-San Severino
<input type="checkbox"/> contesto della sinclinale	<input type="checkbox"/> contesto della montagna di Castel S. Angelo, Fiastra, Sarnano	<input type="checkbox"/> contesto della montagna di Visso e Fiuminata

3. P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico Regionale):

a) La zona **NON** interferisce con zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal P.A.I.

4. Area SIC e/o ZPS:

La variante **NON** ricade in area **SIC e/o ZPS** per la quale si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/97 e s.m.;

5. D. Lgs. n. 42/2004:

- **Art. 136:** La variante **NON** comprende zone soggette a provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili/aree dichiarate di notevole interesse pubblico.

Estremi del provvedimento di tutela:

<input type="checkbox"/> Cose immobili	<input type="checkbox"/> Ville, giardini, parchi	<input type="checkbox"/> Complessi di cose immobili	<input type="checkbox"/> Bellezze panoramiche
--	--	---	---

- **Art. 142:** Presenza di aree tutelate

<input type="checkbox"/> Territori costieri	<input type="checkbox"/> Territori contermini ai laghi	<input checked="" type="checkbox"/> Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
<input type="checkbox"/> Monti >1.200m	<input type="checkbox"/> Parchi e riserve	<input type="checkbox"/> Territori cop. da foreste e boschi
<input type="checkbox"/> Zone umide	<input type="checkbox"/> Università agrarie e usi civici	<input type="checkbox"/> Zone di interesse archeologiche

In merito alla tutela del torrente di cui all'art. n. 142 i progetti degli immobili dovranno acquisire la prescritta autorizzazione paesaggistica.

6. D.Lgs152/06

Il progetto **NON** comprende gli ambiti di tutela di cui al D.Lgs152/06 e s.m.i. relativamente all'attuazione della direttiva **CEE 80/778/CEE** concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano;

7. R.D.L. 3267/23

Il progetto **NON RICADE** in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e/o all'art. 11 della L.R. 6/2005.

8. Il progetto NON ricade all'interno del perimetro di un Parco o Riserva Naturale;

Ed inoltre

9. P. R. G.

Il P.R.G. per le aree in oggetto non stabilisce vincoli propri ma recepisce quelli dovuti alla legislazione nazionale e regionale.

- Recepisce il vincolo della fascia di rispetto stradale relativa a via Madonna delle Scalette e alla strada statale n. 78;
- Recepisce il vincolo derivante dalla L. n 490 (ex 431) in relazione al torrente Fia-strella;
- recepisce il vincolo posto dall'individuazione nell'ambito delle piane alluvionali.

10. Piano acustico comunale

Il progetto ricade in Classe III° - Aree di tipo misto.

1.5 Adeguamento della variante al PPAR e PTC:

Come esposto nelle schede di cui al paragrafo precedente, le aree sono interessate dalle seguenti interferenze con il

PPAR:

- Ricadono nella **fascia morfologica Pedeappenninica -PA-** per come individuata nella cartografia di base del P.P.A.R.;
- Si riscontra la presenza di **sottosistemi tematici e territoriali** quali:
 - a) **Sottosistema Geologico, Geomorfologico e Idrogeologico - Aree GC - di qualità diffusa** di cui all'art. 6 N.T.A./P.P.A.R.;
 - b) **Sottosistema Territoriale** di cui all'art. 20 N.T.A./P.P.A.R.
 - **Aree C - di qualità diffusa**
 - **Aree V - di alta percettività visiva.**
- oltre a ciò l'area è interessata dalla presenza di ambiti di tutela delle **categorie costitutive del paesaggio** quali:
 - a) **corsi d'acqua** di cui all'art. 29 N.T.A./P.P.A.R.;
 - b) **edifici e manufatti storici** di cui all'art. 40 N.T.A./P.P.A.R.;
 - c) **punti panoramici e strade panoramiche** di cui all'art. 43 N.T.A./P.P.A.R..

La variante opera un adeguamento, di cui all'art. 27 bis, alle prescrizioni di base del PPAR procedendo alla delimitazione gli ambiti definitivi di tutela. Ambiti definiti in modo da garantire la tutela del bene considerato, un equilibrato assetto paesistico-ambientale del contesto territoriale e, per quanto consentito dalle condizioni oggettive, migliorare le condizioni di fruizione del bene interessato.

Relativamente all'individuazione nei **SOTTOSISTEMI TEMATICI E TERRITORIALI (Aree C - di qualità diffusa e Aree V - di alta percettività visiva)** il PPAR non pone specifici vincoli ma delinea gli obiettivi e gli indirizzi di tutela. Obiettivi e indirizzi di tutela a cui la variante proposta si uniforma, così come dettagliato nel successivo punto relativo alle verifiche di conformità e congruità di cui agli art 5.4 e 5.5 delle NTA del PTC.

In merito all'individuazione nelle **CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO** relative alle:

- a) **Categorie della Struttura Geomorfologica - corsi d'acqua** di cui all'art. 29 N.T.A./P.P.A.R.;
- b) **Categorie del Patrimonio Storico-Culturale - edifici e manufatti storici** di cui all'art. 40 N.T.A./P.P.A.R.
- c) **Categorie del Patrimonio Storico-Culturale - punti panoramici e strade panoramiche** di cui all'art. 43 N.T.A./P.P.A.R.

la variante opera un adeguamento degli ambiti di tutela provvisori con l'obiettivo di salvaguardare il bene tutelato recuperandone un equilibrio formale e funzionale con il contesto circostante. Nello specifico:

- a) **Corso D'acqua** –Torrente Fiastrella:

Il Torrente Fiastrella è classificato come di 3° classe, sulla base dell'art. 29 NTA, e non risulta iscritto negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775.

L'ambito di tutela provvisoria, in relazione all'appartenenza alla fascia morfologica pedeappenninica, si estende per una profondità laterale, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, di ml 50 su ogni lato (art. 29 N.T.A. P.P.A.R.).

La presente variante, in conformità alle scelte del P.R.G. vigente, fissa un ambito definitivo di ml 30.

Il Piano integra l'ambito di tutela del corso d'acqua con una fascia inedificabile dovuta all'appartenenza alle **aree a rischio esondazione per piene eccezionali** e alle **aree con grado di pericolosità geologica alta e aree di versante in dissesto a pericolosità medio moderata**.

Le aree interessate dalla presente variante si limitano alle aree agricole normali e non occupano gli ambiti di tutela suddetti.

Di fatto la variante recepisce totalmente le disposizioni del PRG inerenti il corso d'acqua, le aree a rischio per piene eccezionali, per le aree con grado di pericolosità geologica alta e aree di versante in dissesto a pericolosità medio moderata.

b) Edifici e manufatti Storici – Chiesa di Santa Croce -

Il PPAR prescrive per gli edifici e manufatti storici la imposizione di un ambito di tutela definito cartograficamente che, nel caso specifico, è pari a 50 ml. Ambito che viene confermato dal presente atto.

Si evidenzia che le aree interessate dalla presente variante sono esterne a tale ambito di tutela.

Il Piano vigente stabilisce altresì che la quasi totalità delle aree interne all'ambito vengano destinate in parte a "Zona FD1 - Verde attrezzato di quartiere e per lo sport - spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato" di cui agli artt. 31, 67, 68, 69, 70 bis, e in parte a "Zona FC2 - Attrezzature di interesse comune - Attrezzature religiose" di cui all'art. 30.

Dato che le aree su cui si sviluppa la zona D2.2a, di cui al presente atto, confinano con l'ambito di salvaguardia dell'edificio interessato si stabilisce che le aree a standard (limitatamente alle aree destinate a Parcheggio Pubblico dal momento che le aree a verde pubblico verranno monetizzate) relative alla zona vengano a costituire un unico blocco situato tra la strada provinciale e l'edificio ecclesiastico. In tal modo la nuova viabilità potrà essere affiancata da una ampia fascia a parcheggi e verde alberato.

c) Punti panoramici e strade panoramiche - Strada Provinciale n. 78

La presenza dell'ambito di tutela impone una maggiorazione del 50% della fascia di rispetto stradale di cui al D.M. n. 1404/'68 che passa quindi da ml 30, in ragione del tipo di strada, a ml 45. La disposizione è già prevista dal vigente P.R.G. e viene riconfermata in questa sede.

Le aree di nuova introduzione interessate da dette fasce di rispetto verranno lasciate con la destinazione agricola.



Nei confronti del **P.T.C.** le aree sono incluse nel:

- Sistema ambientale - “**Area di riequilibrio idrogeologico**”;
- Sistema insediativo locale “**della valle del Fiastra e delle colline di Sarnano**”;
- Contesto locale socio economico “**dell’area collinare della Val di Fiastra**”.

Interferenze che non pongono specifici vincoli ma delineano gli obiettivi e gli indirizzi di tutela

Le aree risultano anche essere:

- interessate dall’ambito dei “**corsi d’acqua**” - categorie della struttura geomorfologia;
- interessate dall’ambito delle “**piane alluvionali**” - categorie della struttura geomorfologia;
- incluse nelle “**aree coltivate di valle**” delle categorie botanico vegetazionali.

◆
Circa l’ambito del corso d’acqua si sono illustrate in precedenza le motivazioni alla base della decisione di ridurre il limite entro i 30 ml, in conformità a quanto già previsto dal vigente Piano. Limite comunque superiore al minimo ammesso (20 ml) dall’art. 29 NTA del PPAR.

◆
Per quanto concerne l’individuazione come **aree coltivate di valle** il PTC raccomanda la previsione di opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

Lungo i confini esterni delle aree commerciali confinanti con aree agricole si prevedono fasce verdi di interposizione con funzione di filtro acustico-visivo oltre che verde biomassa.

Per l’impianto di nuove essenze vegetali, sia pubbliche che private, verrà prescritto l’uso di specie autoctone.

Si prevedono opere e norme per la salvaguardia e la conservazione dell’assetto idrogeologico quali la prescrizione di superfici drenanti nelle aree fondiarie libere da edificazione, raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per l’irrigazione delle aree verdi.

Circa lo smaltimento dei reflui derivanti dalle aree oggetto di variante si precisa che in mancanza di una rete pubblica si dovranno approntare specifici meccanismi di depurazione autonoma.

Inoltre, la variante opera un controllo degli elementi architettonici dell’insediamento stabilendo norme specifiche circa le altezze, i colori e i materiali delle finiture esterne degli immobili da realizzare.

◆
Per quanto concerne l’individuazione delle aree come **Piane alluvionali (art. 27 NTA/PTC)** il PTC fissa l’inedificabilità per le aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione (art, 27.1) e limita le attività consentite nelle aree soggette ad esondazione per piene eccezionali. Prescrive inoltre (art. 27.4) la chiusura e/o la messa in sicurezza dei pozzi per l’approvvigionamento idrico non più utilizzati.

Nel merito si precisa che le aree collocate nei pressi dell'ambito fluviale risultano essere esterne agli ambiti cartografati dal vigente Piano relativi sia alle aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione e sia alle aree soggette ad esondazione per piene eccezionali. La porzione di area inglobata era già classificata come agricola normale. nelle aree è presente un pozzo, regolarmente autorizzato e utilizzato per l'uso domestico, non vi sono altri pozzi inattivi da proteggere o chiudere.

◆◆◆

La variante, alla luce di quanto in precedenza motivato, è da ritenersi conforme agli obiettivi e indirizzi generali di tutela e alle prescrizioni del P.P.A.R. Marche e P.T.C. della Provincia di Macerata.

1.6 Verifica conformità e congruità:

Le aree oggetto di variante che NON risultano già urbanizzate verranno sottoposte alle opportune verifiche in ordine alle previsioni del PTC stesso. *Verifiche che hanno l'obiettivo di accertare gli effetti indotti dall'intervento di trasformazione proposto nei riguardi delle risorse coinvolte di ogni sistema di riferimento stabilito dal Piano Territoriale (ambientale, insediativo e socio economico) e volte a dimostrarne la conformità e la congruità.*

Viene di seguito effettuata sia la verifica di **conformità**, rispetto agli indirizzi specifici e alle prescrizioni del PTC nonché alle prescrizioni di base del PPAR, e sia la verifica di **congruità**, rispetto alle direttive e gli indirizzi generali del PTC e agli obiettivi e indirizzi generali del PPAR.

In sintesi, come esplicitato nelle schede di cui al paragrafo precedente, le aree sono interessate dalle seguenti interferenze con il:

1) P.P.A.R.:

- Ricadono nella **fascia morfologica Pedeappenninica -PA-** per come individuata nella cartografia di base del P.P.A.R.;
- si riscontra la presenza di **sottosistemi tematici e territoriali** quali:
 - a) **Sottosistema Geologico, Geomorfologico e Idrogeologico - Aree GC - di qualità diffusa** di cui all'art. 6 N.T.A./P.P.A.R.;
 - b) **Sottosistema Territoriale** di cui all'art. 20 N.T.A./P.P.A.R.
 - **Aree C - di qualità diffusa**
 - **Aree V - di alta percettività visiva.**
- oltre a ciò l'area è interessata dalla presenza di ambiti di tutela delle **categorie costitutive del paesaggio** quali:
 - a) **corsi d'acqua** di cui all'art. 29 N.T.A./P.P.A.R.;
 - b) **edifici e manufatti storici** di cui all'art. 40 N.T.A./P.P.A.R.
 - c) **punti panoramici e strade panoramiche** di cui all'art. 43 N.T.A./P.P.A.R.

2) P.T.C.:

- Sistema ambientale - **“Area di riequilibrio idrogeologico”**;
- Sistema insediativo locale **“della valle del Fiastra e delle colline di Sarnano”**;
- Contesto locale socio economico **“dell'area collinare della val di Fiastra”**.

Risulta anche essere:

- interessata dagli ambiti relativi a **“corsi d'acqua”** e a **“piane alluvionali”** delle categorie della struttura geomorfologia;
- inclusa nelle **“aree coltivate di valle”** delle categorie botanico-vegetazionali.



VERIFICA DI CONFORMITÀ (ART. 5.4 NTA/PTC)

- rispetto degli **indizi specifici** e delle **prescrizioni** del PTC;
- rispetto delle **prescrizioni di base** del PPAR.



Nello specifico

rispetto degli **indizi specifici** e delle **prescrizioni** del PTC

SISTEMA AMBIENTALE**- Indirizzi Specifici**

“Nell’Area di riequilibrio idrogeologico, gli strumenti urbanistici debbono prevedere e - per quanto possibile prescrivere le sole destinazioni, i soli usi ed i soli interventi idonei a realizzare la regimazione delle acque, il consolidamento del suolo (attraverso le tecniche della bioingegneria) ed il potenziamento della vegetazione arboreo-arbustiva presente nonché a prevenire e, comunque, ad evitare i dissesti (riducendo quelli eventualmente già presenti) anche a mezzo di azioni diffuse di miglioramento delle caratteristiche del suolo; nuovi insediamenti ed infrastrutture eventualmente compatibili sono comunque condizionati alla realizzazione, contestuale e garantita, di concrete ed adeguate misure di minimizzazione degli impatti sul suolo.” (Art. 19.4 NTA/PTC)

Il progetto prevede interventi idonei a conseguire il mantenimento della stabilità idrogeologica ed opere per la salvaguardia e la conservazione dell’assetto idrogeologico d’insieme delle aree interessate quali:

- prescrizione di superfici drenanti nelle aree libere dei lotti;
- raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per l’irrigazione delle aree verdi;
- potenziamento della vegetazione sia arbustiva che arborea;
- previsione di fasce di filtro verde acustico visivo a confine con le aree agricole.

Sia le opere di urbanizzazione dell’area che gli interventi edilizi ammissibili non necessitano di opere profonde in grado di incidere sullo stato delle acque sotterranee eventualmente presenti.

- Prescrizioni:

Per la **categoria della struttura Geomorfologica**, come indicato negli stralci relativi al P.T.C. “ EN3/B Geomorfologica - Prescrizioni del sistema geomorfologico” allegati al presente atto, l’area oggetto d’intervento è ricompresa negli ambiti prescrittivi di cui all’art. 23 - **Corsi d’acqua** e art. 27 - **piane alluvionali**.

Nello specifico:

a) art. 23 - Corsi d’acqua

Circa il corso d’acqua, rappresentato dal torrente Fiastrella, classificato come di 3° classe in fascia morfologica pedeappenninica ha una fascia di rispetto provvisoria pari a 50 ml per lato. In sede di adeguamento al PPAR del nuovo Piano tale misura è stata adeguata e la profondità della fascia di tutela definitiva è stata fissata in ml 30,00, superiore al limite della fascia inedificabile fissata dall’art 29 del PPAR.

Tale limite viene riconfermato in questa sede.

Le prescrizioni permanenti definite dagli articoli che vanno dal 23.1 al 23.9 della NTA non incidono sostanzialmente nel contesto di variante.

b) art. 27 - piane alluvionali.

Nell'ambito interessato dalla variante non sono presenti *aree soggette, con maggiore frequenza, ad esondazione* ne *aree soggette ad esondazione per piene eccezionali*.

Si precisa inoltre che nelle aree oggetto di piano di lottizzazione non sono presenti pozzi per l'approvvigionamento idrico dismessi e da mettere in sicurezza ai fini dell'inquinamento potenziale.

Per le **categorie della struttura botanico vegetazionali** si rileva la presenza dell'ambito relativo alle *aree coltivate di valle, quali aree di supporto degli elementi diffusi del paesaggio agrario che svolgono una funzione fondamentale nella salvaguardia della biodiversità; in tali aree, ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.* (Art. 31.2 NTA/PTC)

Nel merito

All'interno delle aree oggetto di variante non sono presenti essenze vegetali di sorta. Sono presenti tuttavia essenze vegetali sia lungo la strada vicinale detta San Valentino, costituite da vegetazione spontanea di tipo ripariale frammista ad esemplari di quercia e lungo la strada per la chiesa di Santa Croce, costituita da tre esemplari di quercia. In entrambi i casi le citate essenze verranno conservate

L'area oggetto di variante ha una estensione limitata e comunque, al fine di non incidere sulla pressione ambientale, sono state previste opere di mitigazione e compensazione quale l'impianto aree verdi. Si sono previste fasce perimetrali con impianto di verde avente funzione di filtro acustico-visivo.



[Chiesa di Santa Croce](#)

Nel complesso il progetto prevede interventi compensativi idonei a conseguire il mantenimento e lo sviluppo della biodiversità, la tutela ed il riequilibrio della risorsa suolo, il mantenimento o il conseguimento della stabilità idrogeologica nonché il potenziamento della componente vegetazionale esistente. In prossimità al lato Nord-Ovest dell'edificio ecclesiastico la strada di collegamento passa ora rasente

l'immobile. Sul lato Nord cella strada è presente una scarpata artificiale costituita dall'accumulo di materiale sul terreno a monte, scarpata su cui, nel corso del tempo si è sviluppata una vegetazione arbustiva spontanea con essenze non di pregio che sarà in parte necessario rimuovere per consentire un ampliamento e riprofilatura della strada esistente. Intervento ampiamente compensato dai nuovi impianti vegetazionali.

SISTEMA INSEDIATIVO

- Indirizzi Specifici

Nel sistema della valle del Fiastra e delle colline di Sarnano:

"...va esclusa la formazione di insediamenti lineari continui nel fondovalle del Fiastra e la saldatura tra centri sommitali ed insediamenti di fondovalle, mantenendo e valorizzando le zone di discontinuità. In queste aree gli interventi debbono tendere a rafforzare la riconoscibilità dei poli di fondovalle e di sommità, qualificandone collegamenti ed accessi nonché a conservare ed a consolidare gli spazi liberi tra insediamenti di valle e corsi d'acqua e la viabilità locale rurale." (Art. 41.10.NTA/PTC);

La gran parte delle aree oggetto d'intervento, da un punto di vista urbanistico, sono già classificate come di espansione. L'intervento presente opera un leggero ampliamento di una di queste zone inglobando nuove aree agricole ma compensando con una contestuale parziale riduzione dell'ambito della vicina zona D1.5. La variante inoltre diminuisce notevolmente la capacità edificatoria della zona che sarà quindi caratterizzata dall'avere ampi piazzali con superficie drenante, a fronte di poca superficie coperta da immobili.

La soppressione della zona SA.2 e la sua trasformazione in parte a zona residenziale di completamento iBn ed in parte in zona agricola normale, la parziale riduzione dell'ambito della zona D1.5, la sua traslazione e trasformazione in D2.2a, con conseguente riduzione della capacità edificatoria, sono fattori che allontanano e separano le nuove espansioni a carattere produttivo dal piccolo nucleo extraurbano di S. Croce.

La modifica al tratto di strada che va dalla S.P. n.78 alla chiesa consente di avere aree prossime a questa da attrezzare a parcheggio pubblico usufruendo delle aree a standard urbanistico dovuto per il consolidamento della zona D2.2a di cui al presente atto.

In tal modo la distribuzione degli spazi pubblici dovrebbe essere in grado di polarizzare la vita del quartiere e costituire un fattore di aggregazione sociale e rafforzare il carattere identitario del luogo.

- Prescrizioni:

Il sistema **Insediativo** dispone le prescrizioni generali di base permanenti relative alle categorie del patrimonio storico-culturale. Nello specifico: "**edifici e manufatti extraurbani di interesse storico, architettonico e ambientale**" (Art. 43 NTA/PTC) *Il PTC riconosce il ruolo decisivo degli edifici rurali sparsi quali elementi connotativi del paesaggio e del sistema insediativo...* e fissa prescrizioni specifiche da osservare nelle operazioni di recupero dettagliate agli artt. che vanno dal n. 43.1 al n. 43.9.

Di questi solo il solo art 43.8 ha attinenza con l'intervento di cui al presente atto dato che per il resto non si prevedono interventi sul corpo dell'immobile.

Circa il citato art. n. 43.8 citato che recita: *“Quanto all’assetto degli spazi aperti di pertinenza degli edifici sono da valutare con particolare attenzione gli interventi che compor-
tino:*

- l’eliminazione e la modificazione sostanziale di aie e di slarghi in genere ubicati tra la casa padronale e la casa di abitazione rurale, la casa di abitazione rurale e gli accessori colonici, la casa di abitazione rurale ed i coltivi.”

Nel merito:

Gli interventi riguardano la realizzazione di opere esterne all’immobile ecclesiastico. Attualmente l’edificio è circondato da spazi liberi lasciati a prato naturale con la presenza di piazzali su cui è stata stesa una leggera coltre di ghiaia.

La strada per via Madonna delle Scalette passa rasente lo spigolo posto a Nord-Ovest della chiesa. In questo ambito la strada è incuneata tra lo spigolo della chiesa e una scarpata con copertura vegetale spontanea posta sul lato opposto. Al fine di procedere ad una ridefinizione dell’asse stradale, che prevede uno spostamento dello stesso verso Nord in modo da avere una distanza di sicurezza con l’edificio ecclesiastico, si sopprime inevitabilmente una parte di tale vegetazione. Soppressione compensata da nuovi impianti vegetali.

SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

- Indirizzi Specifici

“Indirizzi per il dimensionamento dei PRG: calcolo del fabbisogno residenziale (Art.57 NTA/PTC)”

Nel merito si precisa che la variante non incide sul dimensionamento del Piano come dimostrato al punto 1.3.

Il depotenziamento edificatorio della prevista zona D2.2a induce una diminuzione del carico urbanistico a parità di suolo agricolo utilizzato.

“Indirizzi per la previsione e la localizzazione degli spazi commerciali (Art.59 NTA/PTC)”

- “Gli indirizzi di cui al presente articolo sono volti anche a favorire la corretta attuazione di quanto stabilito dal D.Lgs. n. 114/1998 (Art.59.1 NTA/PTC)”

- “La localizzazione ed il dimensionamento degli insediamenti commerciali deve tener conto delle diverse tipologie di esercizio e delle specifiche esigenze di carattere urbanizzativo, con particolare riferimento agli effetti indotti dalla presenza o dalla previsione di medie e grandi strutture sul traffico (in particolare sulla rete stradale e sulla dotazione di parcheggi). A quest’ultimo riguardo, la relazione di corredo della variante generale o parziale dello strumento urbanistico deve dar conto delle simulazioni effettuate in relazione ai flussi aggiuntivi di traffico e dalla capacità della rete viabilistica di sostenere ulteriori carichi (Art.59.2 NTA/PTC)”

la zona D2.2a, per come definita dal presente atto, ha una estensione considerevole necessaria a gestire il particolare tipo di attività che vi si dovrà svolgere. La gestione dei beni mobili per conto di istituti di credito necessita di ampi piazzali per il deposito degli stessi. L’attività di commercializzazione avviene solo per via telematica e la visione diretta dei beni avviene solo previo contatto telefonico, questo fa sì che non vi sia, sulla rete viaria locale, un volume di traffico consistente dovuto

ai visitatori. L'attività quindi non incide in maniera sostanziale sulla strada provinciale n. 78 ne sulle strade locali presenti nella zona.

- Prescrizioni:

Il sistema **Socio-economico** non prevede specifiche prescrizioni.



Rispetto delle **prescrizioni di base** del PPAR

Circa l'individuazione delle **categorie costitutive del paesaggio**:

- L'area è interna all'ambito dei:

corsi d'acqua – (art. 29 -P.P.A.R.);

edifici e manufatti storici - (art. 40 -P.P.A.R.);

punti panoramici e strade panoramiche - (art. 43 -P.P.A.R.).

-Prescrizioni di base:

Per le **categorie della struttura Geomorfológica** l'area in oggetto è ricompresa negli ambiti prescrittivi di cui all'art. 29 -**Corsi d'acqua**.

Il Piano prevede per tale categoria di bene un ambito provvisorio di tutela di 50 ml per lato in virtù della collocazione dell'area nella fascia morfologica PA e dell'appartenenza alla classe 3°.

In seguito ad analisi circa la condizione del bene tutelato e del contesto territoriale in cui è inserito si è definito l'ambito definitivo di tutela confermando quanto già previsto dal PRG vigente. L'ambito provvisorio di ml 50 viene ridotto a ml 30 per lato, superiore quindi all'ambito ineditabile definito alla lettera b. delle prescrizioni di base permanenti di cui all'art 29 NTA/PPAR.

Nello specifico si precisa che la zona interessata da tale ambito è rappresentata da una porzione di area agricola estremamente limitata.

SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Nell'ambito di variante il PPAR non individua componenti del paesaggio vegetazionale.

Lungo la sponda del torrente Fiastrella è presente una esigua fascia di vegetazione ripariale spontanea. Sono altresì presenti tre alberi di quercia (roverella) lungo il tratto di viabilità che conduce alla chiesa, alberi che verranno conservati e integrati con essenze di nuovo impianto. Altro nucleo verde è presente in prossimità dell'edificio ecclesiastico, ad Ovest della strada, che però non rientra nei limiti della variante.

SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

Relativamente all'individuazione delle **Categorie Del Patrimonio Storico-Culturale** l'area è contigua ad una chiesa appartenente all'elenco degli **Edifici e manufatti storici - (art. 40 -P.P.A.R.)** ed inoltre è attraversata dalla strada provinciale a cui è associata la categoria dei **Punti panoramici e strade panoramiche - (art. 43 -P.P.A.R.)**.

Prescrizioni di base:

Il PPAR prescrive per gli **edifici e manufatti storici** censiti in ambito di redazione del PRG un ambito provvisorio di tutela pari a 150 ml. In sede di adeguamento del

PRG vigente tale limite è stato abbassato a ml 50. In questa sede si riconferma tale decisione.

In merito ai *punti panoramici e strade panoramiche* il PPAR stabilisce che la profondità delle fasce di rispetto stradale indicate dal D.M. 1404/68 devono essere aumentate del 50%. Già il Piano vigente ha recepito tale disposizione in relazione alla strada provinciale n. 78 a cui è stato attribuito un ambito di tutela di ml 45 di profondità (30 ml in relazione alle caratteristiche della strada a cui si somma il 50% di maggiorazione) che viene riconfermato in questa sede.

VERIFICA DI CONGRUITÀ (ART. 5.5 NTA/PTC):

- rispetto delle **direttive e indizi generali** del PTC;
- rispetto degli **obiettivi e indirizzi generali** del PPAR.

**Direttive e Indizi Generali del PTC****SISTEMA AMBIENTALE****- Direttive**

Intese quali “...azioni minime necessarie per assicurare e promuovere la tutela, il potenziamento ed il riequilibrio nonché lo sviluppo delle risorse e dei valori ambientali..” (Art. 11.1 NTA/PTC) e “La corretta e permanente manutenzione del territorio, al fine della prevenzione del rischio idrogeologico...” (Art. 11.2 NTA/PTC).

- Direttive specifiche:

- Direttive per la salvaguardia e la difesa del suolo (Art. 15 NTA/PTC)

“Per l'area di riequilibrio idrogeologico sono definite le seguenti direttive specifiche.

- 15.1.-** Direttiva specifica n.1: attuazione ed incentivazione di interventi di bioingegneria per il recupero e la difesa del suolo.
- 15.2.-** Direttiva specifica n.2: attuazione ed incentivazione di interventi di ricostituzione del manto vegetale.
- 15.3.-** Direttiva specifica n.3: attuazione ed incentivazione di interventi di messa in sicurezza dei terreni al fine di assicurare la protezione civile.”

Nelle aree interessate non sono presenti fenomeni di dissesto.

- Indirizzi Generali

“ .. da seguire nelle operazioni di pianificazione al fine di assicurare la tutela, il potenziamento, il riequilibrio e lo sviluppo delle risorse e dei valori ambientali ...”

“I Comuni, nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali, si attengono ai seguenti indirizzi generali.” (Art. 18.2.NTA/PTC) “La previsione di zone omogenee D o di rilevanti ampliamenti di insediamenti esistenti (che, cioè, vengano, alla fine, ad interessare una complessiva superficie di sedime superiore, complessivamente, ai mq 30.000) è soggetta, oltreché all'applicazione di criteri di cui ai successivi artt. 57 e 58 ed al rispetto - quanto alla dotazione urbanizzativa - di quanto stabilito al precedente art. 18.2.1, alla preventiva valutazione del bilancio generale ed additivo della pressione ambientale ... La previsione di nuovi insediamenti industriali o del rilevante ampliamento di quelli esistenti è, inoltre, comunque condizionata ... al corredo degli insediamenti stessi a mezzo di una dotazione tecnologica ed ambientale adeguata ad escludere o, ad ogni modo, a ridurre al minimo l'impatto sull'ambiente; ...” (Art. 18.2.3 NTA/PTC)

La variante viene corredata con le analisi di cui all'Allegato b del PTC e dalle conseguenti opere di minimizzazione della pressione ambientale indotta.

Si prevedono opere per la salvaguardia e la conservazione dell'assetto idrogeologico d'insieme delle aree interessate quali:

- prescrizione di superfici drenanti nelle aree libere dei lotti;
- raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi;
- previsione di alberature lungo i confini a demarcare la separazione con le aree agricole esterne.

Sia le opere di urbanizzazione dell'area che gli interventi edilizi ammissibili non necessitano di opere profonde in grado di incidere sullo stato delle acque sotterranee eventualmente presenti.

Circa lo smaltimento dei reflui occorre precisare che le aree di variante, non potendo usufruire di un collettore fognario pubblico, dovranno dotarsi di autonomo meccanismo di depurazione.

Le aree sono inoltre interessate dalla presenza di linee interrato di servizi pubblici quali:

- Linea elettrica;
- Linea telefonica;
- Linea idrica;
- Linea metano.

SISTEMA INSEDIATIVO

- Direttive

Sono “... volte a promuovere e favorire sia azioni di riequilibrio, di riqualificazione, di rivitalizzazione e di recupero dei diversi territori che ad individuare le azioni necessarie per elevare il livello di coesione e di integrazione tra gli stessi, potenziandone le relazioni e gli scambi per contrastare fenomeni di chiusura e di isolamento” (ART. 35 NTA/PTC)

Direttive specifiche:

- *Direttive per la salvaguardia ed il recupero dei territori degli insediamenti diffusi. (ART. 39 NTA/PTC) “Al fine di perseguire il recupero e la tutela del sistema delle residenze sparse e degli edifici rurali, riconosciuti come strutture costitutive del sistema insediativo e del paesaggio della provincia, vanno realizzati ed incentivati interventi volti al recupero degli edifici con caratteri tradizionali consolidati e del relativo contesto paesistico, anche al fine della conservazione e del potenziamento delle identità locali e delle attività di presidio del territorio, soprattutto collinare e montano.”*

La variante si propone di ridisegnare una porzione di territorio in gran parte agricolo posto sul fondo valle del torrente Fiastrella. Il contesto è caratterizzato dalla presenza della chiesa rurale detta di Santa Croce e dal centro rurale omonimo. L’area è interessata inoltre da insediamenti sparsi a carattere residenziale, frutto di recupero di vecchi edifici colonici, ed in parte da edifici sorti su aree destinate, dal PRG vigente, alla residenza. Nell’ambito di interesse della presente variante non sono presenti immobili ad eccezione di una abitazione a carattere residenziale e accessori agricoli di fattura recente che verranno riutilizzati nell’ambito della nuova destinazione, previa modifica alla destinazione d’uso. Immobili comunque già inclusi del contesto delle aree D2.2 dal vigente PRG.

L’intervento inoltre

- Opera una razionalizzazione della viabilità di zona assicurando un collegamento più efficiente sia delle aree oggetto di Piano attuativo che dell’edificio ecclesiastico.

Nell’insieme quindi si razionalizza e recupera una porzione di territorio per altro già caratterizzato dalle previsioni del Piano vigente.

- Indirizzi Generali

Art. 40. - Finalità generali.-

Finalizzate ad “... assicurare il mantenimento delle diverse identità morfologiche e delle specificità locali dell’assetto insediativo della provincia e valorizzare tali identità e specificità ..”. A tale scopo i Comuni provvedono “... ad individuare, descrivere ed analizzare ... i complessi e le strutture di rilevanza storica e testimoniale inseriti all’interno

del loro peculiare contesto ...”.

“Gli interventi lungo i fondovalle ... debbono garantire la perdurante leggibilità del rapporto di polarità storicamente consolidato tra insediamenti collinari ed insediamenti vallivi, escludendo fenomeni di saldatura lineare e salvaguardando i varchi costituiti da spazi aperti, soprattutto quelli lungo le aste fluviali.” (Art. 40.1 NTA/PTC)

- I progetti di riqualificazione o di espansione relativi ai centri minori, alle frazioni o di nuclei isolati ... debbono essere coerenti con le morfologie del contesto paesistico e con i principi insediativi consolidati, favorire il recupero e guidare la reinterpretazione delle tipologie edilizie tradizionali, proporre sistemazioni a verde tradizionali interne o ai margini del costruito;

- I progetti che coinvolgono parti di un sistema insediativo locale debbono tendere alla valorizzazione dell'intero sistema o di sue parti significative, prevedendo anche la riproposizione di collegamenti storici scomparsi, la valorizzazione delle strade e dei percorsi storici esistenti. (Art. 40.3 NTA/PTC)

- Al fine di assicurare la tutela attiva di centri e nuclei storici, i Comuni si avvalgono dell'individuazione di specifici beni operata dal PTC, nell'ambito dei centri e dei nuclei storici, intesi come beni storico-culturali e paesistico-ambientali, ed in particolare assicurano che (Art. 40.5 NTA/PTC):

- siano conservati e tutelati integralmente gli elementi costitutivi strutturali dell'impianto urbanistico, i rapporti tra caratteri morfologici, spaziali, tipologici ed architettonici nonché i rapporti con il contesto paesistico di appartenenza (Art. 40.5.1 NTA/PTC);

Gli strumenti urbanistici assoggettano altresì a tutela integrale:

- gli elementi di relazione -morfologica e paesistica- con il territorio circostante ... ;

- i caratteri tipologici dell'edificato (Art. 40.5.2 NTA/PTC).

L'area occupata fa parte di un ambito rurale prossimo alla frazione di Santa Croce la cui unica peculiarità di rilevanza storica e testimoniale è rappresentata dall'edificio ecclesiastico omonimo. Chiesa collocata all'esterno del centro rurale in una posizione isolata ed intermedia tra il nucleo stesso e la aree oggetto del presente intervento.

Lo schema di variante razionalizza l'impianto urbanistico dell'area facendo sì che sia facilitata l'integrazione delle aree con la viabilità generale e valorizzando la chiesa rurale esistente dotandola di quelle strutture (parcheggio pubblico) che possano facilitarne la fruizione.

Le tipologie edilizie, i materiali di finitura e i valori cromatici ammissibili, stabiliti dalla variante attraverso un apposito abaco, sono volti ad integrare le nuove aree al contesto paesistico.

Occorre anche sottolineare che il contesto territoriale, considerato nel suo insieme, è già ora caratterizzato dalla presenza di nuclei sparsi di edilizia residenziale di recente edificazione o rimaneggiamento che hanno di fatto provocato la perdita del carattere originario del contesto rurale.

SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

- Direttive

Utili a guidare le trasformazioni in atto ed a definire politiche territoriali intersettoriali in relazione alle caratteristiche sociali ed alle dinamiche economiche. Nello specifico:

*“Direttive di sviluppo insediativo contenuto del contesto locale dell’area collinare della Val di Fiastra. (Art. 51 NTA/PTC)... Nel contesto locale dell’area collinare della **Val di Fiastra vanno previsti ed incentivati interventi finalizzati ad uno sviluppo contenuto degli insediamenti urbani e produttivi ed al miglioramento dei servizi.** Per il contesto è definita la seguente direttiva specifica: previsione di contenuti processi di sviluppo, in particolare attraverso il riequilibrio verso l’area di fondovalle e il **rafforzamento di alcune funzioni di servizio e commerciali.**”*

Le opere previste con la presente variante appaiono in linea con le direttive specifiche: L’insediamento commerciale previsto, sebbene di non modesta estensione, è però caratterizzato dall’esigua capacità edificatoria; la soppressione dell’area SA.2 e la sua sostituzione con una zona residenziale di completamento, senza incremento della volumetria esistente; la trasformazione dell’area D1.5 e la sua traslazione verso Sud, a ridosso dell’analogo area presente, ridefiniscono il contesto territoriale allontanando le aree a carattere produttivo dalle zone residenziali e interponendo tra i due contesti delle aree agricole.

- Indirizzi Generali

“Gli indirizzisono volti a garantire che il dimensionamento degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici comunali sia definito in modo ed in termini tali da assicurare il corretto sviluppo insediativo, in un quadro di sostenibilità ambientale, di tutela e di valorizzazione delle specifiche risorse locali nonché di riconoscimento delle potenzialità economiche. Tali indirizzi debbono costituire riferimento sia per le varianti generali che per quelle parziali (che comunque incrementino la potenzialità edificatoria) degli strumenti urbanistici generali comunali nonché -ove comportino incremento della potenzialità edificatoria- degli strumenti urbanistici attuativi...” (Art. 56 NTA/PTC)

“Indirizzi per il dimensionamento dei PRG: calcolo del fabbisogno residenziale” (Art. 57 NTA/PTC)

Nel merito si precisa che la variante comporta una riduzione della potenzialità edificatoria del Piano come dimostrato al punto 1.3.

“Indirizzi per la previsione e la localizzazione degli spazi commerciali” (Art. 59 NTA/PTC)

*“La localizzazione ed il dimensionamento degli insediamenti commerciali deve tener conto delle diverse tipologie di esercizio e delle specifiche esigenze di carattere urbanizzativo, con particolare riferimento agli effetti indotti dalla presenza o dalla previsione di **medie e grandi strutture sul traffico (in particolare sulla rete stradale e sulla dotazione di parcheggi).** A quest’ultimo riguardo, la relazione di corredo della variante generale o parziale dello strumento urbanistico deve dar conto delle simulazioni effettuate in relazione ai flussi aggiuntivi di traffico e dalla capacità della rete viabilistica di sostenere ulteriori carichi (Art. 59.2 NTA/PTC)”*

Nel merito si precisa che le aree commerciali, peraltro già previste dal vigente Piano, sono collocate a ridosso della Strada Provinciale n. 78, in parte a Nord ed in parte a Sud dello stesso. Le aree poste a Nord verranno collegate attraverso un nuovo asse e relativo incrocio a raso; per le aree poste a Sud, oltre al collegamento diretto già esistente, verrà ridefinito l’accesso anche dalla strada S. Valentino con conseguente ampliamento dell’incrocio presente.



Obiettivi e Indirizzi Generali del PPAR

a) SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO

- AREE GC di qualità diffusa - (art. 6.c):

“..aree di valore intermedio con caratteri geologici e geomorfologici che distinguono il paesaggio collinare e medio-collinare della regione.”

- Obiettivi di tutela:

“La tutela deve provvedere:

- a) alla conservazione e protezione delle emergenze di particolare rilevanza e degli ambienti naturali presenti nell’ambito del territorio individuati dal Piano;*
- b) alla conservazione e difesa del suolo ed al ripristino delle condizioni di equilibrio ambientale, al recupero delle aree degradate, alla riduzione delle condizioni di rischio, alla difesa dall’inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee.... . (ART. 8)”*

- Indirizzi generali di tutela:

“Nell’area ... GC le eventuali trasformazioni del territorio devono privilegiare soluzioni di progetto idonee ad assicurare la loro compatibilità con:

- a) il mantenimento dell’assetto geomorfologico d’insieme;*
- b) la conservazione dell’assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni;*
- c) il non occultamento delle peculiarità geologiche e paleontologiche che eventuali sbancamenti portino alla luce.*

In particolare ... è necessario limitare l’attività estrattiva ai materiali di inderogabile necessità e di difficile reperibilità subordinando comunque tale attività ad adeguati controlli e provvedimenti di carattere ambientale.... (ART. 9)”

Gli indirizzi generali di tutela non escludono la possibilità di edificare, semmai raccomandano particolare cura all’inserimento nel contesto.

A tal proposito occorre rilevare che la presente variante interessa per lo più aree già incluse nelle previsioni di Piano con destinazione commerciale e/o analoga e, per lo più, dedicate attualmente alla produzione agricola. Nelle aree non sono presenti emergenze di particolare rilevanza né aree degradate. Non sono altresì presenti pozzi incustoditi né sorgenti naturali e le opere previste non incidono sul regime delle acque sotterranee.

L’intervento prevede un tipo di impianto non intensivo, con cubature e altezze contenute.

b) SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Nell’ambito di variante il PPAR non individua componenti del paesaggio vegetazionale ciò nonostante, nell’impostare lo schema di variante, si è tenuto conto degli obiettivi di tutela indicati dal PTC.

Lungo la sponda del torrente Fiastrella, esterno all’ambito di variante, è presente una esigua fascia di vegetazione ripariale spontanea punteggiata da alberi di quercia. Sono altresì presenti tre alberi di quercia (roverella) lungo il tratto di viabilità che conduce alla chiesa, alberi che verranno conservati e integrati con essenze di nuovo impianto. Altro nucleo verde, costituito da arbusti spontanei, è presente in prossimità dell’edificio ecclesiastico, ad Ovest della strada, che però non rientra nei limiti della variante se non per il breve tratto che fronteggia l’immobile stesso. Altro impianto verde è rappresentato dalla vegetazione spontanea frammista ad alberi

di quercia, roverella, presente lungo alcuni tratti del margine Ovest della strada vicinale di S. Valentino che per la gran parte risulta esterna all'ambito di intervento. L'intervento presente prevede il ripristino del patrimonio, a fini ecologici e di difesa del suolo, lungo tutti i bordi di contatto con le aree agricole esterne.

c) SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

Relativamente all'individuazione delle **Categorie Del Patrimonio Storico-Culturale**:

Le aree risultano essere:

- contigue alla chiesa di S. Croce, inclusa nell'elenco degli **Edifici e manufatti storici – (art. 40 –P.P.A.R.)**;
- ed essere attraversata dalla strada provinciale n. 78 a cui è associata l'identificazione di **punti panoramici e strade panoramiche - (art. 43 – P.P.A.R.)**.

- Obiettivi di tutela:

il PPAR stabilisce che la tutela deve “... *provvedere alla conservazione, alla appropriata utilizzazione, alla salvaguardia e al ripristino dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti.*”

- Indirizzi generali di tutela:

la tutela paesistico ambientale dei beni storico-culturali “.. è diretta a **salvaguardare le caratteristiche e le qualità del contesto territoriale** relativo al bene stesso ... *La qualità dei nuovi interventi deve essere basata sullo studio attento della distribuzione planimetrica ed altimetrica, sulla accurata verifica dei rapporti visuali e formali, sul controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori, dei dettagli, delle destinazioni d'uso.*” ... “...Per ognuno dei beni suddetti o dei loro insiemi va quindi completato il censimento e l'identificazione e definito il pertinente ambito territoriale cui applicare idonee misure di tutela, In generale la tutela degli ambiti territoriali di pertinenza dei beni storico-culturali deve essere assicurata sia mediante la conservazione ed il ripristino ambientale delle aree relative, sia attraverso un accurato controllo preventivo ed in corso d'opera dei necessari ed opportuni interventi di trasformazione relativi agli ambiti suddetti. La qualità dei nuovi interventi va ritrovata evitando atteggiamenti di mimetismo schematico od elementi di contrasto incontrollato, e deve essere basata sullo studio attento della distribuzione planimetrica ed altimetrica, sulla accurata verifica dei rapporti visuali e formali, sul controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori, dei dettagli, delle destinazioni d'uso....”

Nel merito si precisa che, come dettagliato al punto 1.5, relativo all'adeguamento dell'area di variante alle prescrizioni del PPAR e PTC, si è ribadito un ambito di salvaguardia all'edificio ecclesiastico inserito nell'elenco degli **edifici e manufatti storici**. Il Piano vigente stabilisce altresì che la quasi totalità delle aree interne all'ambito vengano destinate in parte a “Zona FD1 - Verde attrezzato di quartiere e per lo sport - spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato” di cui agli artt. 31, 67, 68, 69, 70 bis, e in parte a “ Zona FC2 - Attrezzature di interesse comune - Attrezzature religiose” di cui all'art. 30.

Il nuovo impianto di vegetazione arborea e arbustiva proposto oltre alla riduzione dell'impatto apporterà un miglioramento dal punto di vista ecologico (connessioni) svolgendo inoltre funzione di mitigazione acustica (fono-assorbente).

Relativamente alla presenza di **punti panoramici e strade panoramiche** viene recepita la salvaguardia specifica aumentando del 50% la fascia di rispetto prevista per il tipo di strada che passa da 30 a 45 ml su ogni lato. Nei confronti del lato Sud della strada la fascia di rispetto ricade in un ambito già edificato e pertanto la delimitazione si limita a vietare nuove costruzioni. Sul versante Nord invece le aree interessate sono attualmente libere e destinate alla produzione agricola per cui è possibile escluderle dalle operazioni di variante e lasciarle con la destinazione agricola.

SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

AREE V ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico (art. 23):

“Aree di alta percettività visuale relative alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico. (ART. 20)”

- Indirizzi generali di tutela:

“.. deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali e lineari. (ART. 23)”

Si ritiene che il progetto non interferisca con le visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione lineari presenti nel contesto considerato.

AREE C di qualità diffusa - per rilevanza dei valori paesaggistici e ambientali (art. 23):

“Unità di paesaggio che esprimono la qualità diffusa del paesaggio regionale nelle molteplici forme che lo caratterizzano: torri, case coloniche, ville, alberature, pievi, archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche. (ART. 20)”

- Indirizzi generali di tutela:

“.. deve essere graduata la politica di tutela in rapporto ai valori e ai caratteri specifici delle singole categorie dei beni, promuovendo la conferma dell’assetto attuale ove sufficientemente qualificato o ammettendo trasformazioni che siano compatibili con l’attuale configurazione paesistico ambientale o determinino il ripristino e l’ulteriore qualificazione. (ART. 23)”

la variante interessa aree già prevalentemente incluse nelle previsioni di Piano e quindi considerate compatibili con l’attuale configurazione paesistico ambientale.

La variante è inoltre corredata di indagine volta alla valutazione delle condizioni geologiche, idrogeologiche e geologico-tecniche di un intorno significativo dell’area di intervento.

CONCLUSIONI

Alla luce delle susposte analisi si può affermare che l’intervento di variante in oggetto risulta compatibile con i piani sovraordinati.

◆◆◆

2.0**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Scheda Progetto Art 15, Comma 4

ZONA D2.2a - AREE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI, TERZIARIE E DIREZIONALI DI ESPANSIONE SEMI-INTENSIVA IN LOCALITÀ SANTA CROCE DI SAN GINESIO

Le aree relative alla ex zona D2.2 e exD1.5, ora entrambe D2.2a, formano un piano unitario per come di seguito definito:

2.1 Elenco catastale aree

Comune di San Ginesio:

foglio n. 50; Part.: 228, 233, 568, 420(p), 559(p), 562(p), 565(p), 556(p), 553(p), 551(p), 549(p), 578(p), 482(p);

foglio n. 51; Part.: 124(p), 125(p), 126(p), 127(p), 128(p), 296(p).

La superficie generale dell'intervento, direttamente rilevata, risulta essere pari a mq 62.488,00.

2. 2 Classificazione delle aree e NTA

Le aree in oggetto sono regolate dalla norma tecnica, introdotta dalla presente variante, definita come

ART. 19 bis - Aree Prevalentemente Commerciali, Terziarie e Direzionali di Espansione semi-intensiva - D2.2a

Sono le zone destinate prevalentemente all'insediamento di edifici e di attrezzature per il commercio all'ingrosso e alla realizzazione o trasformazione di centri commerciali al dettaglio, sedi di concessionari, con superficie di vendita conforme alle previsioni del vigente Piano del Commercio;

In esse, oltre alle superfici di vendita, e distribuzione sia all'ingrosso che al dettaglio, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio a supporto dell'attività commerciale quali:

Pubblici esercizi; Attività espositive di varia natura; Attività artigianali di servizio; Agenzie e sportelli bancari; Uffici e centri studi per la promozione del commercio; Depositi e magazzini;

Parcheggi ad uso pubblico e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

Sono inoltre ammessi, in misura non superiore al 20% della S.U.L., spazi per funzioni complementari, quali:

Terziario diffuso non commerciale; Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo.

Nelle zone per la dotazione standard, sono infatti ammesse oltre alle attività collettive e al verde pubblico, anche attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro al servizio degli utenti e degli addetti.

In tali zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni insediamento, di superficie utile netta non superiore a 150 mq destinato alla residenza del personale o di custodia o di gestione.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo unitario nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- UT* - Indice di utilizzazione Territoriale **mq/mq 0,10**
H - Altezza Massima ml 9,00
Df - Distanza tra i fabbricati ml 20,00
Dc - Distanza dai confini ml 10,00
Lm - Lotto minimo di intervento mq 1.000
Sp - Dotazione standard: vale il combinato disposto del D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.27/2009
Ds - Distanza dalle strade ml 10,00
Ds - Distanza minima dalla strada ex S.S. 78: In base alla classificazione stabilita dal Nuovo Codice della strada e secondo le N.T.A. del P.P.A.R. la fascia di rispetto stradale viene aumentata del 50%.
Ds (codice strada) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml = ml 30.00
Ds (aumentata del 50%) – Distanza minima dalla strada (L) > 10.50 ml. = ml 45.00

Il 60% delle aree libere dei lotti dovranno avere pavimentazione drenante.

Si dovranno prevedere condotte separate per le acque reflue urbane e meteoriche. Le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al disotto delle condotte di acqua potabile.

In assenza di collettore fognario pubblico le acque reflue debbono essere opportunamente trattate con idonei impianti di depurazione, **in conformità alla normativa vigente.**

Al fine del risparmio idrico si adottino le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi e alla riduzione dei consumi ed ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili.

Qualora vengano previsti locali interrati la loro realizzazione è subordinata alla non interferenza con il livello della falda presente, dal cui livello, relativo alla massima quota stagionale, le fondazioni dovranno presentare un franco di sicurezza 1 ml.

Per garantire misure compensative dell'inquinamento atmosferico dovrà essere prevista una superficie a verde biomassa come da puntuale progettazione di verifica della pressione ambientale ai sensi dell'art. 18.2.3 delle NTA/PTC (allegato B del PTC).

2.3 Ambito territoriale

La variante interessa una porzione del territorio comunale posta a Sud del centro extraurbano di Santa Croce, a cavallo della S. Provinciale n. 78.

Più precisamente l'area è divisa in due zone, una posta a Sud ed una a Nord della strada provinciale.

L'area posta a Nord è delimitata:

- a Nord in parte da aree agricole normali ed in parte dalle aree contigue alla chiesa di S. Croce;
- ad Est ed a Ovest da aree agricole normali;
- a Sud dalla fascia di rispetto stradale relativa alla strada provinciale n. 78.

L'area posta a Sud della s. provinciale è delimitata:

- a Sud da aree agricole normali adiacenti all'ambito del Torrente Fiastrella;
- ad Ovest in parte dalle aree del I° comparto delle aree con destinazione D2.2 ed in parte da aree agricole;
- a Nord dalla strada provinciale n. 78;
- ad Est in parte dalla strada vicinale detta San Valentino ed in parte da aree agricole normali.

2.4 Conformazione morfologica

Le due aree hanno una forma pressoché regolare ed un andamento altimetrico pressoché pianeggiante, con una pendenza media di circa il 2% lungo la direttrice Nord-Sud. Nell'insieme l'area si estende dalla chiesa rurale di S. Croce fino al limite dell'ambito fluviale del torrente Fiastrella.

La porzione posta Nord della strada provinciale è attualmente dedicata alla produzione agricola normale e non presenta caratteri emergenti di origine naturale. L'area è attraversata da una linea elettrica aerea di media tensione e dalla linea aerea telefonica, in direzione Est-Ovest parallela alla strada e all'interno della fascia di rispetto della stessa.

Le aree poste a Sud invece presentano una situazione più complessa e diversificata. Nelle immediate vicinanze della strada provinciale sono presenti vari immobili, con destinazioni varie, collocati all'interno di una corte recintata. Il complesso è di origine agricola ed era legato alla gestione di una azienda. Nel corso del tempo gli immobili sono stati oggetto di ampliamenti e ristrutturazioni ed in parte ne è mutato anche l'uso con l'insediamento di una attività produttivo/commerciale in alcuni locali dell'immobile principale. Il complesso è costituito da un immobile principale destinato prevalentemente alla residenza con dei locali, al piano terra, destinati ad uffici al servizio, ora, dell'attività produttiva; sono anche presenti due immobili destinati alla produzione agricola, uno posto ad Est ed uno a Sud dell'immobile principale. Questa porzione di area è delimitata da una recinzione costituita da muretto di base in calcestruzzo sormontato da rete metallica (lati Est, Ovest e Sud) e ringhiera metallica (lato Nord). Le aree libere nell'intorno degli immobili sono pavimentate con massiciata in ghiaia. A Sud della porzione interessata dagli immobili, e fino al limite dell'ambito fluviale, sono presenti aree dedicate alla produzione agricola normale. Non si rilevano caratteri emergenti di origine naturale ad eccezione di vegetazione spontanea intramezzata da alberi di quercia presenti lungo la via San Valentino che in parte delimita la corte sul lato Est.

2.5 Indirizzi progettuali

Il progetto urbanistico di dettaglio accoglie e riassume istanze legate alla natura delle zone previste e del contesto territoriale specifico.

Sono stati fissati i seguenti parametri di indirizzo quali elementi fondanti dell'impostazione progettuale:

- definizione di un assetto viario per quanto possibile complanare allo stato planimetrico dei luoghi in modo da minimizzare la necessità di eventuali opere di riporto/sterro e/o contenimento;
- mantenimento degli aspetti naturalistici presenti;
- razionalizzazione della viabilità generale di zona;
- distribuzione strategica delle aree destinate a standard urbanistici di zona;
- definizione di un abaco delle tipologie, cromie e materiali di finitura ammesse per gli interventi edilizi;

2.6 Assetto progettuale dell'area

L'ipotesi progettuale si sviluppa come appresso sintetizzato e come illustrato dagli elaborati grafici allegati.

Una scelta di fondo circa lo schema distributivo del Piano è costituita dalla collocazione delle aree pubbliche da destinare a standard urbanistici (parcheggio pubblico) di cui al D.M. 1444/’68.

Consistenza e collocazione che dovranno essere funzionali al miglioramento della fruizione della chiesa quale elemento collettivo e identitario. Una distribuzione parcellizzata delle aree a standard non avrebbe alcuna funzione in un contesto altrimenti agricolo e resterebbero isole di verde e parcheggio pubblico inutilizzabili per la collettività. Si è preferito pertanto concentrare dette aree nell’unico ambito, edificio ecclesiastico, che conserva un interesse pubblico.

2.7 Prescrizioni progettuali

Vengono di seguito forniti una serie di elementi prescrittivi a cui gli interventi edilizi dovranno uniformarsi.

Lo schema progettuale predisposto individua:

- i nodi di connessione dell’area con la viabilità pubblica;
- la collocazione e la definizione spaziale delle aree riservate agli standard urbanistici;
- la individuazione delle superfici fondiari e i distacchi minimi dai confini esterni;
- le norme tecniche, edilizie ed urbanistiche, previste per il consolidamento dell’area;
- le tipologie edilizie, i colori ed i materiali di finitura esterna consentiti per i nuovi interventi.

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono concentrate tra l’edificio di culto e la S.P. n. 78 per come individuati negli elaborati grafici.

La quota di verde pubblico che deve essere messa a disposizione in relazione all’attuazione della zona D2.2a verrà monetizzata.

In sede di realizzazione sarà consentita una limitata ridefinizione dimensionale e spaziale degli stessi, per particolari esigenze tecniche, e comunque nel rispetto delle quantità stabilite per la zona.

Qualora, in fase realizzativa, si riscontri la necessità di piccole modifiche allo schema distributivo, rientranti nella casistica di varianti non sostanziali di cui all’art. 15, comma 5°, L.R. n. 34/92 e [Art. n. 6](#) delle N.T.A. di Piano attuativo, queste potranno essere autorizzate dall’U.T.C. senza che tuttavia richiedano anche la variante urbanistica.

2.8 Opere di urbanizzazione primaria

Sedi viarie

Le opere viarie previste consistono nella realizzazione del nuovo asse tra la strada provinciale n. 78 e la chiesa di S. Croce in sostituzione del tratto di strada comunale esistente e la revisione di una porzione della Via San Valentino.

Nello specifico:

a) Nuovo asse stradale e nodo di connessione con la strada provinciale n. 78.

L’asse assorbe il traffico locale relativo alla strada M. delle Scalette e connette la zona Nord di cui al presente Piano. Già ora la strada rappresenta una sorta di dop-pione della strada comunale posta ad Ovest e che collega la strada Provinciale al

Centro di San Ginesio attraverso la strada provinciale n. 59. Di fatto, oltre alla chiesa, la strada serve come collegamento ad alcune abitazioni rurali poste più a Nord.

Il nuovo asse avrà piano di giacitura complanare allo stato altimetrico dei luoghi senza comportare quindi opere di sterro/riporto e contenimento.

Il nodo di connessione, costituito da un incrocio a raso, avrà dimensioni adeguate alla fruizione di traffico veicolare di tipo leggero e pesante.

Per quanto attiene l'asse di viabilità di nuova realizzazione nelle NTA di Piano si individuano alcune sezioni tipo, nonché i singoli elementi costitutivi dello spazio stradale con le relative indicazioni dimensionali. Tali elementi sono stati determinati sulla base di esigenze progettuali, del tipo di strada, dell'entità e della tipologia del traffico che interesserà il nuovo percorso, delle connessioni con la rete viaria esistente, ecc..

b) Adeguamento di una porzione di Via San Valentino.

Le aree poste a Sud della strada provinciale verranno divise in tre lotti di cui due saranno collegati alla viabilità esistente (s.p. n. 78) tramite gli accessi già ora presenti, mentre il terzo lotto verrà collegato alla viabilità generale tramite Via S. Valentino. Si rende pertanto necessario adeguare il tratto di detta strada che va dalla connessione con la strada provinciale fino al punto di allaccio del terzo lotto.

Parcheggi

Il progetto prevede una dotazione di aree destinate a parcheggio pubblico conforme a quanto previsto dal D.M. n. 1444/68 e ne stabilisce forma e dimensioni che possono tuttavia subire adattamenti marginali in conseguenza dei progetti esecutivi. In dette aree è esclusivamente permessa l'istallazione di tettoie per il riparo degli autoveicoli.

La pavimentazione prevista sarà di tipo drenante per non incidere sul regime idraulico della zona.

Si prevede altresì un impianto di illuminazione pubblica con corpi illuminanti a basso consumo energetico e di forma non impattante.

Aree destinate a verde pubblico

Come già detto in precedenza la quota di aree verdi dovute verranno monetizzate.

Fasce verde biomassa

Le aree oggetto del presente Piano verranno schermate, in coincidenza con le aree agricole presenti, con fasce verdi con funzione di schermo acustico-visivo e verranno piantumate con essenze compatibili con la natura climatica e le caratteristiche del suolo. Data l'estensione dell'area verranno previste le opere compensative di cui all'allegato B del P.T.C.

Opere infrastrutturali a rete e puntuali

La porzione di area posta a Sud della strada provinciale essendo in parte consolidata è già provvista delle principali opere a rete. È infatti già presente l'allaccio alla rete elettrica, idrica, telefonica e del gas-metano. Per quanto concerne lo smaltimento dei reflui domestici e/o assimilabili (non sono presenti attività, né sono previste per il futuro, che generano scarichi di origine industriale), non essendo presente un collettore fognario pubblico, avviene tramite depurazione con meccanismi puntuali (fossa Imhoff, fitodepurazione, depuratore ad ossidazione totale, ecc., nel

rispetto della normativa vigente) e successivamente conferite al fosso che fiancheggia via San Valentino, e da qui al torrente Fiastrella.

Per quanto concerne invece le aree poste a Nord della strada provinciale, ora utilizzate a fini agricoli, dovranno essere predisposte tutte le reti delle varie utenze. Reti che verranno previste lungo la strada di nuova previsione e su cui verranno previsti i vari allacci sia per le aree private che per le aree pubbliche (parcheggi e aree attrezzate adiacenti l'edificio ecclesiastico).

nello specifico:

- *Impianto Pubblica Illuminazione:*

In questa sede vengono individuati gli elementi di massima dell'impianto: i tracciati di massima delle linee di distribuzione, la posizione di massima dei corpi illuminanti, i punti di connessione alla rete generale.

Nella tavola di progetto è riportata la geometria prevista per la distribuzione dei corpi illuminanti.

Si rimanda alla fase di progettazione esecutiva la definizione puntuale delle singole componenti dell'impianto. In quella sede occorrerà definire tutti gli elementi che concorrono a fornire l'illuminazione artificiale ad un ambiente, cercando la soluzione che meglio risponda alle esigenze di utilizzazione.

La scelta definitiva dei corpi illuminanti deve tenere comunque conto delle problematiche relative al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso.

Tipologia e posizione esatta dei pali deve comunque essere concordata, in fase esecutiva, con l'Ente fornitore del servizio, nel rispetto delle prescrizioni da esso espresse per l'illuminazione pubblica degli spazi pedonali e carrabili.

Per quanto concerne l'illuminazione delle aree a standard si propone l'utilizzo di corpi illuminanti con caratteristiche analoghe a quelli utilizzati generalmente nella città di San Ginesio.

Per quanto concerne l'illuminazione stradale si prevedono pali ad un braccio posti sul marciapiede previsto. In prossimità delle intersezioni si prevede una maggiore luminosità ai fini dell'incremento della sicurezza stradale.

- *Impianto Elettrico:*

Per l'area posta a Sud della s.p. n. 78, già collegata alla rete, non occorrono opere aggiuntive. Per le aree poste a Nord si dovrà invece procedere alla realizzazione di una linea di distribuzione interrata lungo la nuova strada di progetto fino al punto di conferimento al lotto produttivo.

- *Impianto Idrico:*

Come per le altre reti tecnologiche anche per l'impianto idrico occorre predisporre una nuova rete lungo la strada di progetto che dalla provinciale conduce alla chiesa di S. Croce. Per le restanti aree poste a Sud della provinciale non occorrono opere aggiuntive a quanto già esistente.

La geometria e la posizione delle reti è descritta nell'elaborato di progetto.

Il tratto di nuova costruzione viene previsto con tubazioni in ghisa sferoidale di diametro adeguato. Le specifiche tecniche degli allacciamenti devono essere concordate con gli Enti fornitori del servizio nella fase di progettazione esecutiva.

In corrispondenza degli organi di intercettazione e regolazione saranno realizzati

pozzetti di manovra ed ispezione di dimensioni interne adeguate.

- *Impianto Fognario*

Data la mancanza di un collettore pubblico nell'area occorre adeguare gli impianti autonomi esistenti nella porzione già in parte consolidata e prevedere nuovi meccanismi di depurazione per le aree di nuova istituzione poste a Nord della strada provinciale.

a) Rete di fognatura bianca

Si pone particolare attenzione alla gestione delle acque meteoriche il cui ciclo naturale verrà mantenuto quanto più inalterato possibile in relazione alle condizioni oggettive dei luoghi. Adottare una gestione sostenibile delle acque comprendente un insieme di possibili interventi la cui combinazione può risultare, stante le esigenze e le condizioni locali, efficace a contenere le condizioni di invarianza idraulica dell'area. I principi base che si assumono a riferimento si sostanziano nel contenimento dei deflussi delle acque meteoriche e nel loro recupero e riutilizzo.

nello specifico:

- **Contenimento dei deflussi delle acque meteoriche**

Per evitare o ridurre l'impermeabilizzazione del suolo si prevede l'impiego di pavimentazioni permeabili in tutti quei casi in cui questo risulti compatibile con la funzione connessa.

Le pavimentazioni permeabili sono previste per gran parte delle aree libere dei lotti. Si prevede di adottare analogo tipo di pavimentazione per il parcheggio pubblico posto a margine della nuova strada di progetto.

Per la sede stradale nuova, per i marciapiedi e i parcheggi a raso si prevede l'impiego di asfalti e calcestruzzi drenanti, permeabili e fonoassorbenti.

- **Recupero ed utilizzo delle acque meteoriche**

La raccolta e l'utilizzo dell'acqua meteorica consente un risparmio d'acqua potabile pregiata. A tal fine vengono previste cisterne di raccolta interrate all'interno delle aree libere dei lotti da utilizzarsi per irrigare il verde privato e per gli sciacquoni degli eventuali servizi igienici presenti. Le cisterne verranno collegate alla rete delle acque bianche e fungerà anche come vasca di laminazione attutendo eventuali impatti sulla rete esistente dovuti a precipitazioni eccezionali.

Per quanto concerne alla realizzazione della rete di fognatura bianca per acque meteoriche, essa sarà composta da canalizzazioni, pozzetti di ispezione, pozzetti di raccolta, caditoie e chiusini, allacci.

La rete fognaria bianca a servizio dell'area oggetto d'intervento sarà costituita da una canalizzazione lungo il tratto di nuova strada che dalla provinciale conduce alla chiesa.

Le tubazioni saranno intercettate da pozzetti di ispezione prefabbricati in c.a. lavorato in modo tale da ottenere la perfetta impermeabilità e resistenza meccanica, posti ad interasse non superiore ai 25 mt..

La rete di raccolta delle acque superficiali verrà realizzata in modo da servire tutti gli spazi pubblici dell'ambito di intervento.

Per quanto concerne invece le acque meteoriche di prima pioggia derivanti dalle superfici impermeabili verranno raccolte e convogliate in apposite vasche di laminazione e successivamente scaricate in parte lungo il fosso presente a lato della

strada provinciale ed in parte convogliate sul fosso che costeggia via San Valentino e, da qui, al torrente Fiastrella.

Negli elaborati del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è riportato lo schema del tracciato delle principali reti.

b) fognature nera per acque di rifiuto assimilabili all'uso domestico

Nell'area non è presente un collettore fognario pubblico e pertanto gli interventi previsti dovranno essere dotati di impianto autonomo di depurazione dei reflui prodotti. Reflui che comunque saranno di tipo assimilabili ai domestici non essendo previste attività da cui originano scarichi a carattere industriale. Le acque chiarificate verranno poi convogliate in parte lungo il fosso presente a lato della strada provinciale ed in parte convogliate sul fosso che costeggia via San Valentino e, da qui, al torrente Fiastrella.

- Rete per il gas metano

Nell'area è presente una linea di adduzione di gas metano collocata a Nord della Strada Provinciale n. 78 a cui sono già collegate le abitazioni interne alla zona D2.2a presenti, a Sud della strada stessa. Si prevede pertanto di realizzare gli allacci alla rete per le aree poste a Nord della strada Provinciale.

2.9 Dati generali di progetto

Il progetto urbanistico di dettaglio è sintetizzabile come appresso:

Superficie Fondiaria -

Lotto n. 1	mq	36.645,00
Lotto n. 2	mq	21.948,00
TOT. Superficie fondiaria	MQ	58.593,00

Standard approntato (parcheggio Pubblico):	mq	2.450,00
Verde pubblico (monetizzato)	mq	0,00
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	61.043,00
Viabilità Carrabile di zona	mq	1.445,00
SUPERFICIE TOTALE	MQ	62.488,00

CONSOLIDATO

Lotto n. 1

Superficie Fondiaria	mq	36.645,00
SUL potenziale	mq	3.664,50
SUL consolidata	mq	2.022,20
SUL Residua	mq	1.642,30

Lotto n. 2

Superficie Fondiaria -	mq	21.898,00
SUL potenziale	mq	2.189,80
SUL consolidata	mq	0,00
SUL Residua	mq	2.189,80

Superficie fondiaria residua generale **MQ 3.832,10**

2.10 Verifica standard urbanistici d.m. n° 1444/'68

La soluzione prevista soddisfa le prescrizioni di cui al D.M. 1444/'68 sia per le aree destinate a parcheggi che a verde pubblico come appresso dettagliato.

1) zona produttiva D.2a

TOT. Superficie fondiaria	MQ	58.593,00
TOT. Superficie territoriale	MQ	61.043,00

UT: = mq/mq 0,10

S.U.L. : 61.043,00 x 0,1 =	mq	6.104,30
Standard : 6.104,30 x 80% =	mq	4.883,44

Di cui:

Parcheggi pubblici (4.883,44/2)=	mq	2.441,72
Verde pubblico (4.883,44/2)=	mq	2.441,72

Standard approntato (parcheggio Pubblico):	mq	2.450,00 > 2.441,72
Verde da monetizzare (4.883,44- 2.450,00):	mq	2.433,44



3.0 Elaborati di progetto

Gli elaborati componenti il presente progetto sono:

- 1) Allegato 1: Relazione tecnica generale;
 - Allegati cartografici:
 - All. 1.0 Estratto di mappa catastale;
 - All. 1.1 Estratto vincolo idrogeologico e Area SIC e/o ZPS;
 - All. 1.2 Estratto PAI;
 - All. 1.3 Estratto Piano di Classificazione Acustica.
- 2) Allegato 2: Norme Tecniche di Attuazione;
- 3) Allegato 3: Elaborato ai sensi dell'art. 18.2.3 delle NTA/PTC (allegato B del PTC).;
- 4) Allegato 4: VAS - Rapporto preliminare;
- 5) All. 5 : P.R.G. - Zonizzazione Vigente;
- 6) All. 6 : Documentazione fotografica;
- 7) Tav. 1V : P.R.G. - Zonizzazione di Variante;
- 8) Tav. 2V : P.R.G. - Zonizzazione di Variante;
- 9) Tav. 3V : P.P.A.R. - Trasposizione Passiva;
- 10) Tav. 4V : P.T.C. - Trasposizione Passiva;
- 11) Tav. 1P : Piano Attuativo - Stato attuale;
- 12) Tav. 2P : Piano Attuativo - Stato di progetto;
- 13) Tav. 3P : Piano Attuativo - Stato di progetto - Porzione L1 - sezione attuale e di progetto;
- 14) Tav. 4P : Piano Attuativo - Stato di progetto - Porzione L2 - sezione attuale e di progetto;
- 15) Tav. 5P : Piano Attuativo - Stato di progetto - Impianti tecnologici;
- 16) Tav. 6P : Piano Attuativo - Stato di progetto - Opere pubbliche - particolari;

Ed inoltre:

- Indagine di fattibilità geologica e geotecnica e compatibilità idraulica a firma del Geologo Dott. Roberto Pucciarelli.

3.1 Normativa

Gli elaborati di progetto forniscono la necessaria normativa a carattere spaziale, funzionale e tipologica. Congiuntamente alla presente relazione ed agli elaborati di piano la variante comprende anche un testo normativo specifico (NTA di Piano) che prevede:

- 1) Oggetto ed ambito di Piano;
- 2) Norme generali;
- 3) Contenuto del Piano – classificazione delle aree;
- 4) Norme edilizie;
- 5) Disposizioni particolari;
- 6) Varianti;
- 7) Validità del piano urbanistico di dettaglio;
- 8) Norme generali;
- 9) Elaborati;

3.2 Validità

Il progetto urbanistico di dettaglio di cui alla presente variante deve essere attuato, ai sensi dell'art. 28 L. 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni, entro 10 anni dalla data di entrata in vigore dello stesso.

3.3 Previsione finanziaria

Gli oneri derivanti e relativi al presente piano urbanistico di dettaglio consistono nella realizzazione diretta delle opere appresso elencate:

per opere di urbanizzazione primaria (viabilità pedonale e carrabile, impianti a rete e parcheggi): €. 86.700,00.

La realizzazione delle suddette opere è a diretto carico del soggetto promotore con le modalità e i tempi stabiliti da successive valutazioni tecnico amministrative.

San Ginesio li 14.11.17

Arch. Luciani Nazareno





COMUNE DI SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

VARIANTE PARZIALE AL P. R. G.
e
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ZONA SANTA CROCE
(AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 4°, L.R. 34/92)

ALLEGATI CARTOGRAFICI

- All. 01 Estratto di mappa catastale;
- All. 02 Estratto vincolo idrogeologico e Area SIC e/o ZPS;
- All. 03 Estratto PAI;
- All. 04 Estratto Piano di Classificazione Acustica.

San Ginesio li 14.11.17

Arch. Luciani Nazareno

