

COMUNE DI LORO PICENO
PROVINCIA DI MACERATA

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
(ai sensi dell'ex art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mme ii)

Progetto: Arch. Nazareno Luciani (N° 123 Ordine degli architetti della Provincia di Macerata)
Data:

COMUNE DI LORO PICENO
PROVINCIA DI MACERATA

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

(ai sensi dell'ex art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mme ii)

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

INDICE

- 1.0 Soggetto promotore
- 1.2 Natura e obiettivi della variante
- 1.3 Contenuti della variante:
 - 1. Adeguamento della cartografia del Piano:
 - a. Modifiche alla classificazione di una serie di immobili rurali;
 - b. Modifica di una porzione del confine tra i comuni di Loro Piceno e Ripe San Ginesio.
 - 2. Variante alla zonizzazione, all'ambito di zona e alle N.T.A.
 - a. zona Le Grazie;
 - b. zona case Paoloni;
 - c. zona case Bernabei.
 - 1- Individuazione vincoli ed ambiti di tutela;
 - 2- Verifica di conformità e congruità.
- 2.0 Ammissibilità della variante
- 3.0 Rapporto della variante nei confronti della V.A.S.

1.0 Soggetto promotore

Il soggetto promotore della presente variante è rappresentato dall'Amministrazione Comunale di Loro Piceno.

1.1 Natura obiettivi della variante

Il comune di Loro Piceno è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. mentre è in corso l'iter di adeguamento al P.T.C. e P.A.I. giunto alla fase di adozione definitiva con espressione del C.C. con Delibera n. del 04.2014.

Le aree interessate sono già inserite nelle previsioni del Piano e, ad eccezione di una piccola zona agricola, ricadono all'interno del perimetro delle aree esenti dalle previsioni dei succitati piani sovraordinati.

La variante ha lo scopo sia di provvedere alla restituzione cartografica di determinazioni già avallate dal Consiglio Comunale, quali una diversa classificazione di una serie di immobili rurali e la rettifica di un tratto di confine del territorio comunale, in accordo con il confinante comune di Ripe San Ginesio, e sia di ridefinire le destinazioni d'uso di parti di territorio, già prevalentemente consolidate, che non risultano più funzionali alla luce dell'attuale congiuntura socio-economica.

1.2 Contenuti della variante

Sinteticamente i contenuti della variante sono così riassumibili:

1. Adeguamento della cartografia del Piano:

- a. **Modifiche alla classificazione** di una serie di immobili rurali sulla scorta di determinazioni già approvate con deliberazioni di C.C.;
- b. **Modifica di una porzione del confine** tra i comuni di Loro Piceno e Ripe San Ginesio sulla scorta di accordi e deliberazioni già approvate dai medesimi enti.

2. Variante alla zonizzazione, all'ambito di zona e alle N.T.A. di aree già prevalentemente consolidate:

- a. **zona Le Grazie:** variante agli indici e parametri urbanistici di zona con introduzione di una nuova norma tecnica definita "Zone Artigianali - DRB -" di cui al nuovo art. 18 ter, in luogo della attuale "Zone Artigianali - DR - L3" di cui all'art. 18;
- b. **zona case Paoloni:** modifica alla destinazione di un'area, ora classificata come "zone produttive DB" di cui all'art. 17, in residenziale di completamento con introduzione di una nuova norma tecnica, definita "Sottozona B2" di cui all'art.14, e contestuale riduzione dell'attuale ambito di zona;
- c. **zona case Bernabei:** variante alla destinazione d'uso, da "Zone agricole di interesse paesistico -EP-" di cui all'art. 22, a "Zone agricole normali - EN -" di cui all'art. 21.

Nello specifico:

1.2.1 Adeguamento della cartografia del Piano:**a. Modifiche alla classificazione di una serie di immobili rurali sulla scorta di determinazioni già approvate con deliberazioni di C.C.:**

Sulla base di analisi puntuali il C.C. ha ritenuto di poter accogliere le richieste avanzate dalle rispettive proprietà circa una diversa classificazione, rispetto a quanto stabilito nel censimento specifico, di una serie di immobili rurali presenti nel territorio, e nello specifico:

| N | DITTA | DATI CATA- STALI | CLASSIFICAZIONE ATTUALE | CLASSIFICAZIONE MODIFICATA | DELIBERA C. COMUNALE |
|---|--|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1 | Calvigioni Silvio | Foglio n. 10 Part. n. 206, 207 | B | Non classificato | n. 13 del 31.07.2013 |
| 2 | Petracci Michela | Foglio n. 12 Part. n. 352 | A | B | n. 14 del 31.07.2013 |
| 3 | Mancinelli Pietro Mancinelli Paolo | Foglio n. 6 Part. n. 194 | A | B | n. 14 del 31.07.2013 |
| 4 | Giacomozzi Samuele Onori Cinzia | Foglio n. 10 Part. n. 147 | A | B | n. 41 del 27.11.2013 |
| 5 | Il Bosco | Foglio n. 9 Part. n. 121 | A | Non classificato | n. 42 del 27.11.2013 |
| 6 | Il Bosco | Foglio n. 9 Part. n. 123 | A | Non classificato | n. 42 del 27.11.2013 |
| 7 | Tassi Annamaria | Foglio n. 29 Part. n. 71 | A | Non classificato | |
| 8 | Van Der Velde Fedde Jan Flipse e Petronella Adriana | Foglio n. 34 Part. n. 51 | A | B | |
| 9 | Mackereth Timoty Roy ⁽¹⁾ Mackereth Frances Mary P. | Foglio n. 4 Part. n. 221 | 0 | Non classificato | |

(1) Edificio non classificato ma erroneamente cartografato con classe "0"

b. Modifica di una porzione del confine tra i comuni di Loro Piceno e Ripe San Ginesio sulla scorta di accordi e deliberazioni già approvate dai medesimi enti.

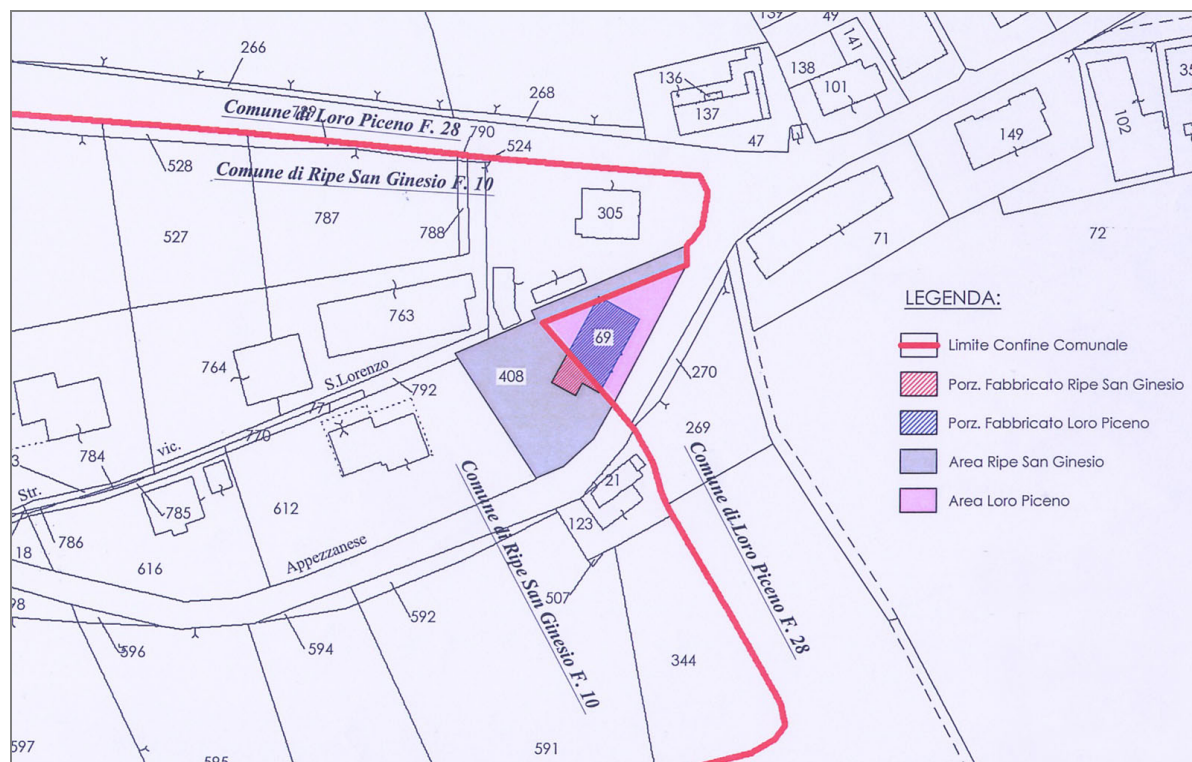
La variazione di confine si è resa necessaria per ovviare alle difficoltà di gestione di un immobile ora diviso tra i comuni di Loro Piceno e Ripe San Ginesio.

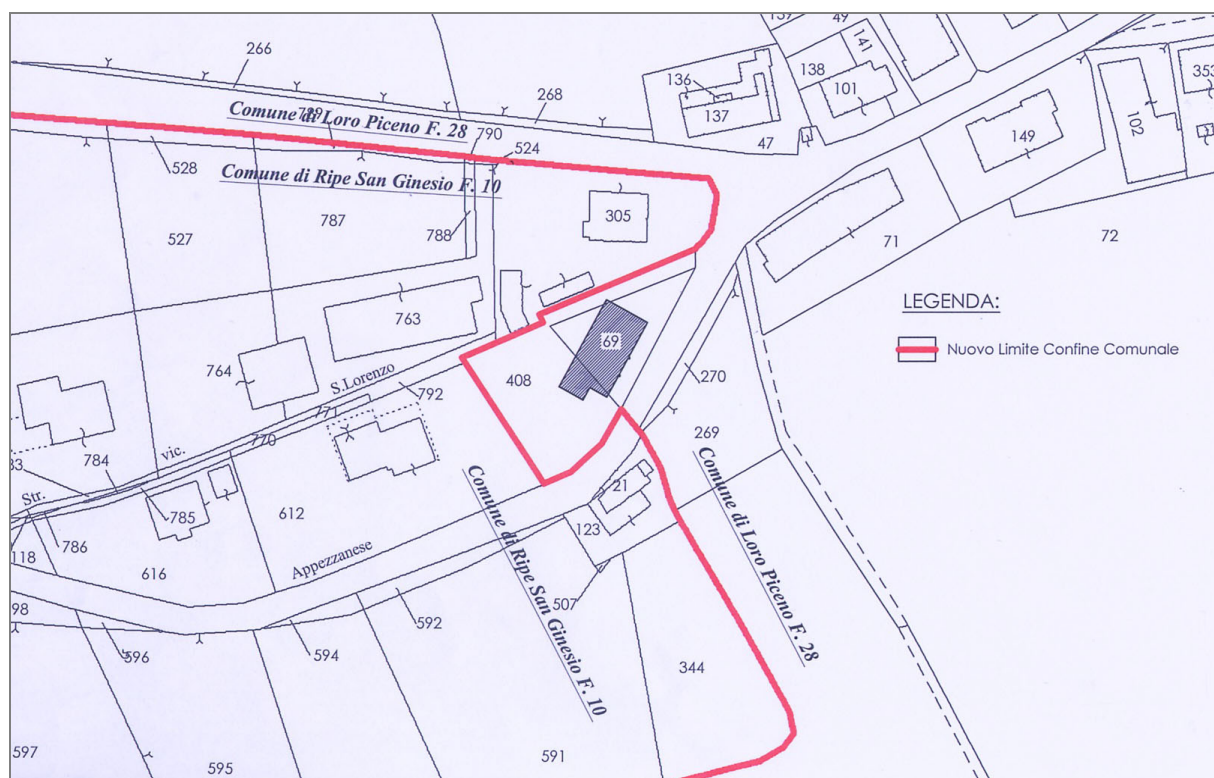
La variazione di confine, approvata secondo le procedure di rito da entrambi i comuni interessati, prevede che la porzione ricadente nel comune di Ripe passi al comune di Loro Piceno.

L'acquisizione dell'area non ingenera problematiche a carattere urbanistico nel comune di Loro Piceno dato che il Piano vigente prende già ora in considerazione le aree acquisite. Occorre, al più, ridefinire nel dettaglio le destinazioni delle aree del contesto coinvolto.

La variante quindi consiste nell'ampliamento di una porzione di territorio coincidente con una porzione di immobile e relativa corte. l'area già facente parte del territorio comunale è classificata come "Zone di completamento – sottozona B1" che, per omogeneità, verrà estesa anche alla porzione acquisita. D'altra parte la porzione in oggetto era già classificata come di completamento dal vigente PRG del comune di Ripe San Ginesio.

confine attuale



confine modificato

La rappresentazione cartografica del Piano, nel contesto locale considerato, appare approssimativa e necessita di alcune correzioni.

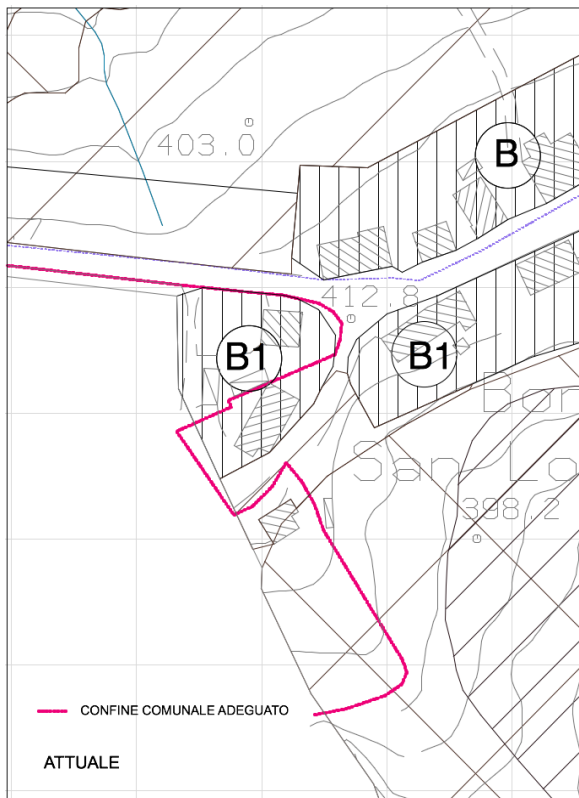
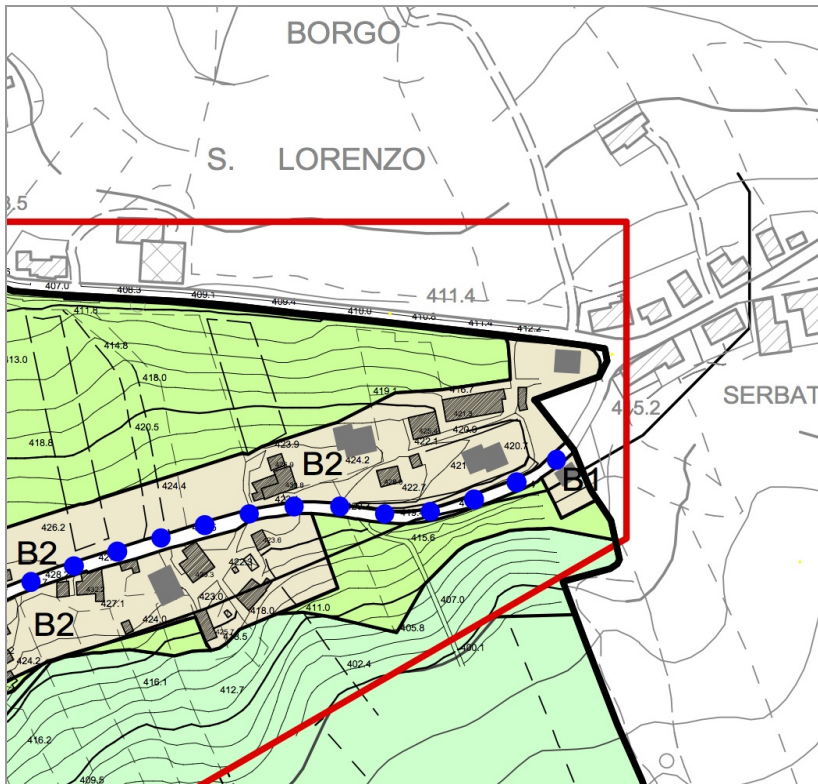
Nello specifico sono presenti due porzioni di territorio che fanno parte del comune di Ripe e già presenti nel relativo P.R.G.. Un'area posta ad Est ed una ad Ovest della zona ampliata - la prima classificata come di completamento residenziale, sottozona B1, e la seconda come agricola di salvaguardia paesistico-ambientale.

Aree che quindi vanno escluse dall'ambito di Piano del Comune di Loro Piceno.

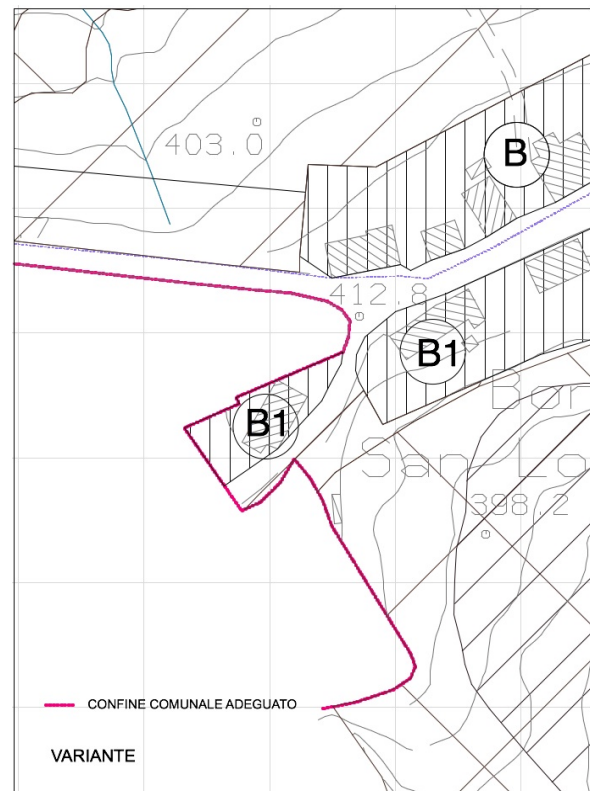
Come già detto le nuove aree acquisite al comune di Loro Piceno, di modesta estensione, vengono classificate, per omogeneità di zona, come residenziali di completamento, sottozona B1.

Operazione che tuttavia non si ritiene debba essere soggetta a verifica di sussistenza dei necessari presupposti di cui al D.M. n. 1444/'68 perché le aree inserite risultano ampiamente compensate dall'eliminazione dell'area, anch'essa classificata come di completamento, posta ad Est e appartenente al territorio del comune di Ripe San Ginesio.

stralcio P.R.G. comune di Ripe San Ginesio



Stralcio PRG di Loro Piceno (attuale)



Stralcio PRG di Loro Piceno (modificato)

1.2.2 Variante alla zonizzazione, all'ambito di zona e alle N.T.A. di aree già prevalentemente consolidate:

Entrambe le zone di cui ai punti 2.a e 2.b hanno natura produttiva e sono prevalentemente consolidate. Data la recente congiuntura socio-economica molte piccole realtà produttive hanno cessato o ridotto le loro attività liberando i locali occupati in precedenza.

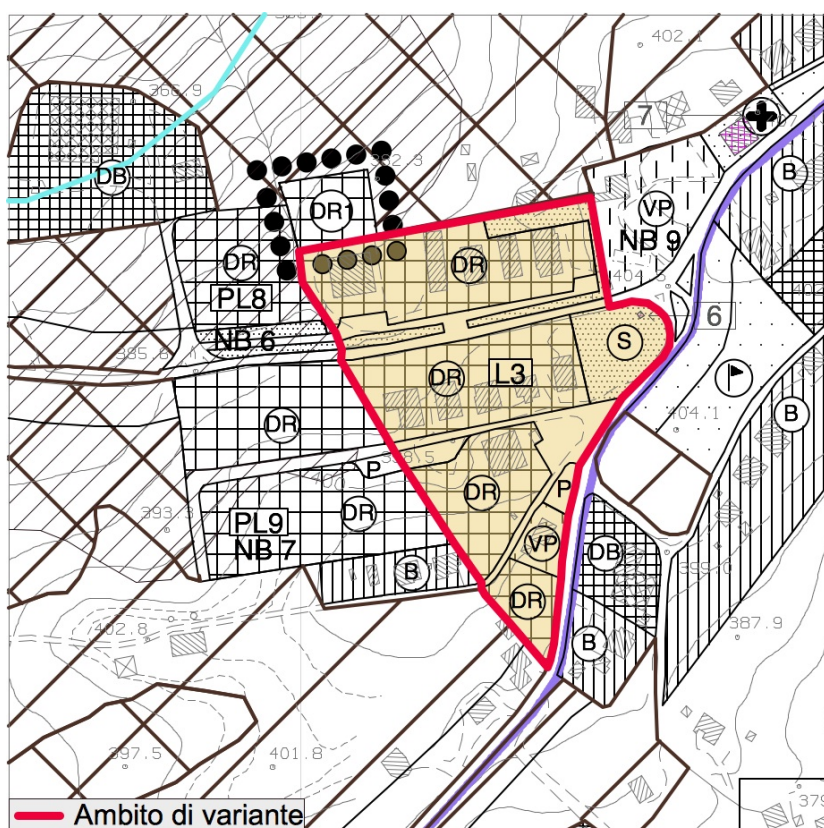
Recuperare questi volumi e consentire una loro riconversione a carattere residenziale appare pertanto opportuno e necessario sia al fine di una riqualificazione delle aree stesse e sia per evitare ulteriori potenziali consumi di suolo.

a. zona Le Grazie: variante agli indici e parametri urbanistici di zona con introduzione di una nuova norma tecnica in luogo della attuale zona di completamento DR – L3;

Caso emblematico della mutata situazione socio-economica è rappresentato proprio dalla zona Grazie. La lottizzazione risale agli anni '80 e da vita ad un insediamento caratterizzato da case-bottega.

Tipologicamente in genere gli edifici sono concepiti con spazi dedicati al lavoro posti al piano terra e al piano 1° mentre l'abitazione della famiglia era posta al piano superiore.

Zone Le Grazie - P.R.G. vigente



L'attuale crisi economica ha determinato la chiusura o la riduzione di molte attività produttive liberando di conseguenza una quantità volumi edilizi che però non possono essere utilizzati per altri scopi dati i limiti posti dalla norma tecnica.

La zona, già ora, non presenta le caratteristiche negative tipiche delle periferie con insediamenti produttivi. Nel complesso il rapporto tra le aree libere e il costruito appare soddisfacente - non congestionato. Gli immobili presenti hanno prevalentemente tipologie edilizie, anche se datate, tipiche della residenza. La zona, quindi, non appare come una vecchia zona industriale in dismissione ma come una classica lottizzazione residenziale degli anni '80.

L'area è dotata di attrezzature pubbliche, aree a verde attrezzato, spiazzi liberi e aree di parcheggio pubblico, di qualità soddisfacente e in grado di garantire un accettabile livello di socialità. La zona trae beneficio anche dal fatto, essendo l'ultima propaggine della periferia urbanizzata, di essere contornata, per la quasi totalità, dal territorio agricolo.

Il P.R.G. prevede, sul margine Ovest dell'area in oggetto, una zona di ampliamento della lottizzazione stessa la cui realizzabilità, allo stato, appare però del tutto irrealistica.

Come già detto la zona si è consolidata regolarmente sulla base di un piano attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 il 02.10.1980.

L'area era regolamentata dalla norma tecnica "D1 - Zone artigianali" prevista dall'allora vigente Programma di Fabbricazione.

Il vigente P.R.G. classifica l'area come artigianale di completamento "DR" di cui all'art. 18 delle N.T.A., con rimando "L3" alla citata norma originaria del Programma di Fabbricazione.

La norma tecnica vigente, derivante dal vecchio Programma di Fabbricazione si articola come segue:

D1 – Zone Artigianali

(la norma è costituita da una serie di parametri ed indici che definiscono gli interventi ammissibili)
CARATTERISTICHE DI ZONA

| | |
|--|-----------------------------------|
| - Densità comprensoriale (ab/ha) | 100; |
| - Indice di fabbricabilità comprensoriale (mc/mq) | 0,80 abitazioni; |
| - Indice di utilizzazione comprensoriale (mq/mq) | 0,24 abitazioni; |
| - Aree per le residenze (mq%) | 72; |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria media (mc/mq) | 1,11 abitazioni + 2,40 accessori; |
| - Indice di utilizzazione fondiaria media (mq/mq) | 0,33 abitazioni; |
| - Aree per servizi (mq%) | 12; |
| - Strade e aree di riserva (mq%) | 16; |
| - Indice di piantumazione | /. |

TIPI EDILIZI INDICATI

- Tipo edilizio: “Case unifamiliari con laboratorio artigiano isolate o accorpate”;

UTILIZZO DELLE AREE FABBRICABILI

- Superficie lotti *Minimo 5.000 mq;*
- Volume edificabile *Max 3.500 mc;*
- Altezza *Minima 3,80 ml, Max 10,40 ml; accessori max 6,00 ml;*
- Numero piani *Max 3;*
- Indice fabbricabilità fondiaria *abitazioni 1,11 mc/mq; accessori 2,40 mc/mq;*
- Distanza dalle strade: *larghezza strada $\leq 7,00$ Ds = 5,00 ml;*
larghezza strada $\geq 7,00 \leq 15,00$ Ds = 7,50 ml;
larghezza strada $\geq 15,00$ Ds = 10,00 ml;
- Distanza dai confini *accessori 5,00ml; abitazioni 5,20 (3 - 4);*
- Distanza dai fabbricati *abitazioni minimo 10,40 ml (3 - 4);*
- Inclinate *D/H $\geq 1/1$;*
- Rientranze e cortili *rientranze I/I1 $\geq 2^1$; cortili S/ EP $\geq 1,5^2$;*

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- costruzioni accessorie: laboratori, accessori, negozi, attività commerciali, esercizi pubblici.
- A confine H Max 3,00 ml;
- h Max 6,00 ml;
- V: 2,40 mc/mq;
- Aree scoperte pavimentate o a orto;
- Proibite le chiostrine;
- Cortili aperti
- I due indici (1,11 mc/mq e 2,40 mc/mq) non sono integrabili.

La variante per tale zona consiste, in buona sostanza, nell’invertire il rapporto esistente tra la quota residenziale e quella produttiva.

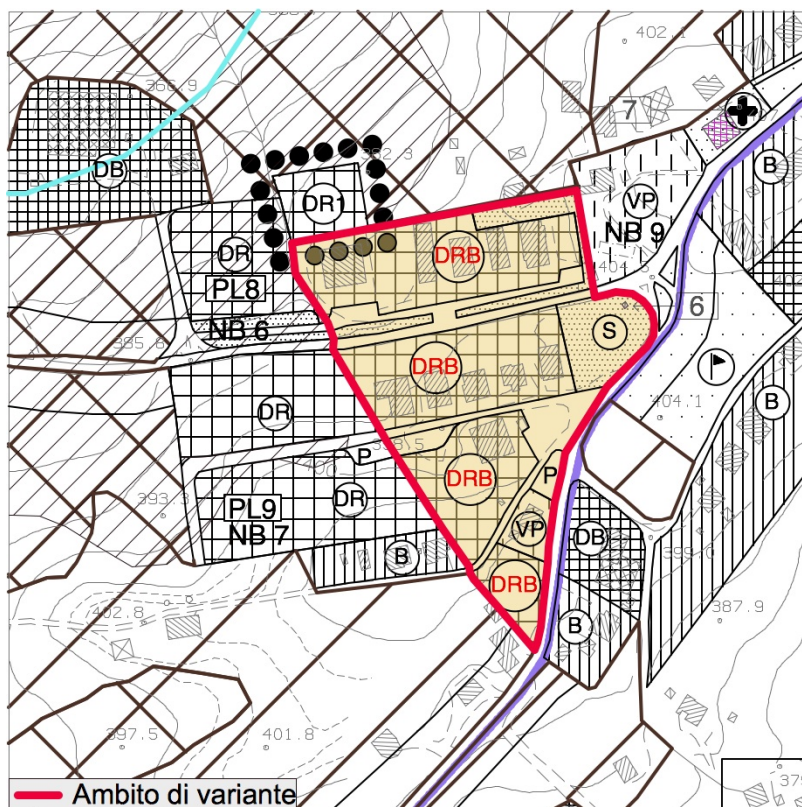
Dato che la zona si è consolidata sulla scorta della succitata norma la stessa viene riconfermata, con le opportune modifiche agli indici di edificabilità fondiaria, e depurata da quelle indicazioni non più attinenti al Piano.

La nuova norma verrà identificata con la sigla “DBR – Zona artigianale di completamento” e assoggettata all’ Art. 18 ter (di nuova introduzione con la presente variante) della N.T.A. del Piano.

¹ I = Larghezza; I1 = profondità.

² EP = sommatoria delle superfici di pareti verticali affaccianti su cortili e chiostrine.

Zone Le Grazie - P.R.G. variante



Nello specifico la nuova norma di variante si articola come appresso:

Art. 18 ter – ZONE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

Sono zone, consolidate sulla base di specifici piani attuativi, a carattere misto artigianale e residenziale.

Tali zone sono destinate all’insediamento oltre che della residenza anche attività artigianali non rumorose, insalubri e/o inquinanti.

Tali zone sono destinate esclusivamente alla conservazione e all’ampliamento degli immobili esistenti.

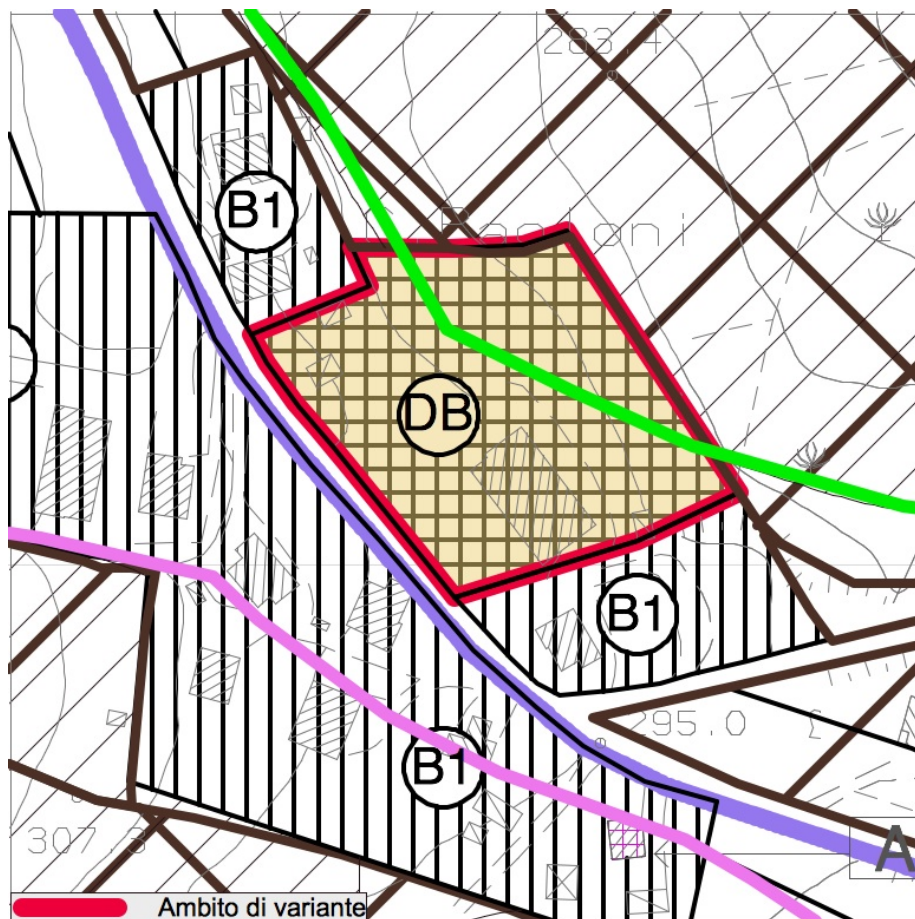
Eventuali nuove costruzioni nei lotti, non totalmente saturi, possono essere effettuate con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

| | | |
|--------|-----------------------------|---|
| if: | Indice di Densità Fondiaria | 1,11 mc/mq per la destinazione artigianale; 2,40 mc/mq per la destinazione residenziale. |
| H Max: | Altezza Massima | 8,50 ml per la destinazione artigianale (Esclusi volumi tecnici. Distacchi nel rispetto dell’Art. 9 del D.M. 1444/68); 9,50 ml per la destinazione residenziale. |
| Dm: | Distanza dai Confini | 5,00 ml per la destinazione artigianale; 5,00 ml per la destinazione residenziale. |

| | | |
|------------|--------------------------------|---|
| <i>Ds:</i> | <i>Distanza dalle Strade</i> | <i>larghezza strada $\leq 7,00$ Ds = 5,00 ml;</i> <i>larghezza strada $\geq 7,00 \leq 15,00$ Ds = 7,50 ml;</i> <i>larghezza strada $\geq 15,00$ Ds = 10,00 ml;</i> |
| <i>Df:</i> | <i>Distanza tra Fabbricati</i> | <i>10,00 ml.</i> |

b. zona case paoloni: modifica alla destinazione di un'area, ora produttiva DB, in residenziale di completamento con contestuale riduzione dell'attuale ambito e introduzione di una nuova norma tecnica attuativa definita -sottozona B2-

Zona case Paoloni - P.R.G. vigente



il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di un edificato diffuso a carattere estensivo con destinazione prettamente residenziale. Le aree contermini sono classificate come residenziali di completamento, di cui all'art. 14 delle N.T.A. – sottozona “B1”.

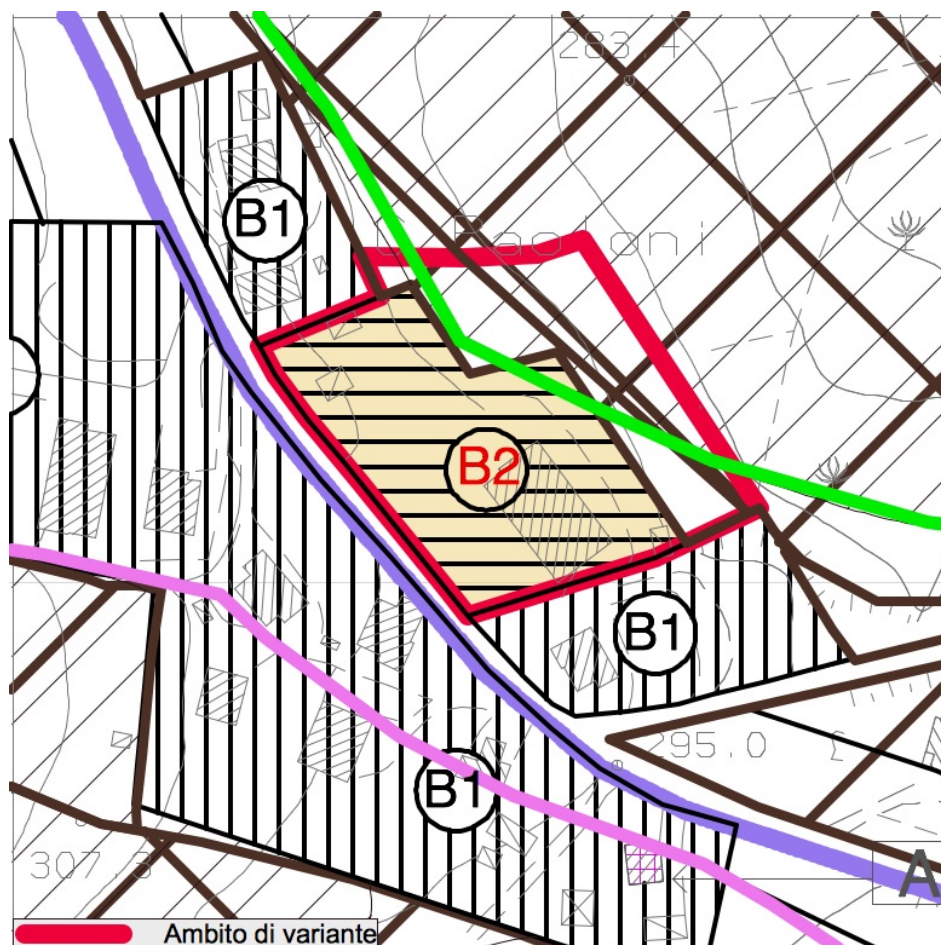
In questo contesto costituisce eccezione l'area oggetto di variante in quanto ha una destinazione produttiva.

Come per l'area di cui al precedente punto 2.a la variante ha origine dalla necessità di riconvertire volumi regolarmente consolidati e non più utilizzati per la destinazione produttiva originaria.

All'area verrà pertanto attribuita una destinazione residenziale di completamento. Una porzione dell'attuale area produttiva, non funzionale alla nuova destinazione residenziale, verrà riportata alla destinazione agricola in omogeneità con le destinazioni contermini.

Nel complesso la variante alla zona appare qualificante dato che riduce l'ambito delle aree edificabili e rende omogenea l'area eliminando una destinazione produttiva del tutto incongrua rispetto al resto delle aree consolidate.

Zona case Paoloni - P.R.G. variante



Le attuali N.T.A. di Piano prevedono per le zone residenziali di completamento due sottozone definite rispettivamente “B” e “B1”: La prima con indice di edificabilità fondiaria pari a 2,5 mc/mq e la seconda con indice pari a 1,5mc/mq.

Alla zona in questione, in cui è già presente un immobile, per le caratteristiche delle aree libere, si reputa opportuno assegnare un indice di edificabilità fondiaria pari a 2,00mc/mq, che però non è previsto dalle N.T.A. vigenti. Sarà pertanto necessario definire, con il presente atto, una nuova sottozona relativa all’art. 14, denominata “sottozona B2”, per come di seguito esplicitata.

Norma tecnica di variante:

Art. 14 - Zone di Completamento -B-**Sottozona B2**

| | | |
|---------------|------------------------------------|---|
| <i>if:</i> | <i>Indice di Densità Fondiaria</i> | <i>2,00 mc/mq;</i> |
| <i>H Max:</i> | <i>Altezza Massima</i> | <i>8,50 ml;</i> |
| <i>Dm:</i> | <i>Distanza dai Confini</i> | <i>5,00 ml;</i> |
| <i>Ds:</i> | <i>Distanza dalle Strade</i> | <i>larghezza strada $\leq 7,00$ Ds = 5,00 ml;</i> <i>larghezza strada $\geq 7,00 \leq 15,00$ Ds = 7,50 ml;</i> <i>larghezza strada $\geq 15,00$ Ds = 10,00 ml;</i> |
| <i>Df:</i> | <i>Distanza tra Fabbricati</i> | <i>10,00 ml.</i> |

d. zona case Bernabei: variante alla destinazione d'uso, da "Zone agricole di interesse paesistico -EP-" di cui all'art. 22 a "Zone agricole normali - EN -" di cui all'art. 21.

Il contesto è rappresentato da un insediamento agricolo costituito da una abitazione principale e vari accessori che rappresentano la sede di un'azienda agricola specializzata nella produzione di vino cotto. Vino cotto che costituisce una produzione tipica tradizionale e caratterizzante del comune di Loro Pice-no.

Visto che tale tradizione rappresenta un interesse generale è intenzione del Comune cercare di favorire, ponendo le condizioni affinché ciò possa avvenire, lo sviluppo delle aziende agricole che operano in tale settore.

In sede di redazione del P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. l'area in oggetto è stata classificata come "zone agricole di interesse paesistico -EP-" di cui all'art. 21 delle N.T.A. a causa della presenza di un crinale. Tale norma, tuttavia, esclude al 2° capoverso la realizzazione di costruzioni da adibire alla "lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli" di cui all'art. 11 della L.R. n. 13/90.

Per il passato ciò non ha costituito un problema visto che l'azienda limitava la produzione all'interno di immobili già presenti nell'area. Dato che ora l'azienda intende sviluppare la propria produzione e riqualificare al contempo il contesto in cui opera si pone la necessità di ampliare gli immobili esistenti e realizzarne di nuovi, occorre porre le condizioni urbanistiche perché ciò possa avvenire.

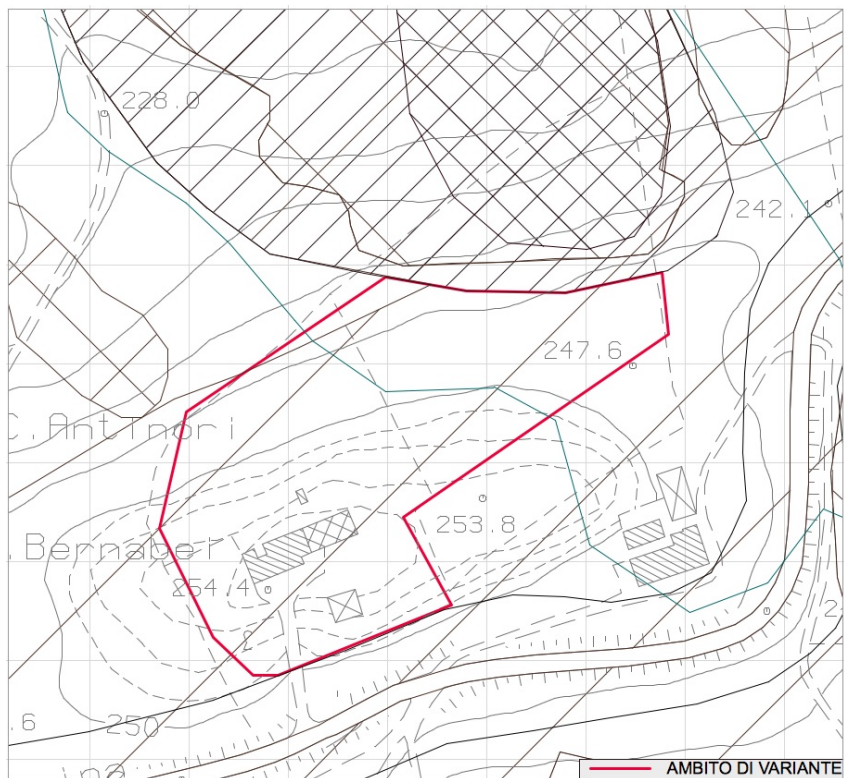
In tal senso la proprietà dell'azienda ha presentato istanza tesa ad ottenere una variazione alla destinazione urbanistica vigente che possa consentire la realizzazione delle strutture necessarie.

Visto che l'attività di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli è in atto da tempo e vista la particolare produzione, qualificante per l'intero paese, l'Amministrazione comunale ritiene di aderire positivamente a tale richiesta.

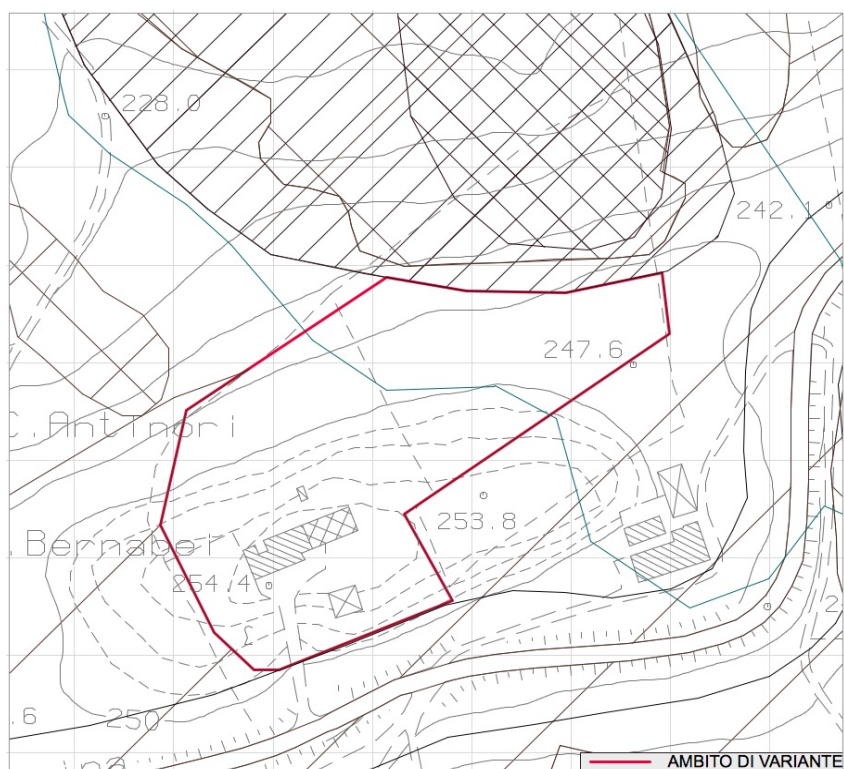
Pertanto, alla luce delle su esposte considerazioni, si reputa opportuno variare la destinazione di una porzione delle aree di proprietà dell'azienda in favore di una destinazione agricola normale di cui all'art. 21 delle N.T.A. del Piano.

Circa la presenza del crinale, che ha determinato l'inquadramento dell'area nelle zone agricole di interesse paesistico, si rileva che in realtà il contesto si configura come un pianoro sopraelevato occupato in parte dall'area di sedime degli immobili dell'azienda agricola.

Zona case Bernabei - P.R.G. attuale



Zona case Bernabei - P.R.G. variante



c.1- Individuazione vincoli ed ambiti di tutela

Si effettua una verifica delle relazioni dell'area con i piani sovraordinati e con i vincoli e/o tutele derivanti da norme regionali e nazionali da cui risultano le seguenti interferenze:

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

Nei confronti del PPAR sono state rilevate le seguenti interferenze:

FASCE MORFOLOGICHE

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

PRESENZA DI SOTTOSISTEMI TEMATICI E/O TERRITORIALI

a) SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDROGEOLOGICO (Art. 6)

| | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> aree GA di eccezionale valore | <input type="checkbox"/> aree GB di rilevante valore | <input type="checkbox"/> aree GC di qualità diffusa |
|--|--|---|

b) SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE (Art. 11)

| | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> aree BA di eccezionale 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 type="checkbox"/> aree C di qualità diffusa |
| <input checked="" type="checkbox"/> aree D il resto del territorio regionale | <input type="checkbox"/> aree V di alta percettiv. visiva | |

PRESENZA DI AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA DELLE CATEGORIE COSTITUTIVE 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 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 checked="" type="checkbox"/> Art. 30 crinali | <input type="checkbox"/> Art. 35 pascoli | <input 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 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 type="checkbox"/> Area di riequilibrio idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Area collinare di microconnessione |
| <input type="checkbox"/> Connessioni intercambiabili principali | <input type="checkbox"/> Connessioni intercambiabili secondarie | |

Categorie della Struttura geomorfologia

| | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche | <input type="checkbox"/> corsi d'acqua | <input checked="" type="checkbox"/> crinali |
| <input type="checkbox"/> versanti | <input type="checkbox"/> litorali marini | <input type="checkbox"/> pianie 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 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 zona **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:

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

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 |
|--|--|---|---|

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

| | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Territori costieri | <input type="checkbox"/> Territori contermini ai laghi | <input type="checkbox"/> Fiumi, torrenti, corsi d'acqua |
| <input type="checkbox"/> Montagne >1.200 m | <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 |

6. D.Lgs152/06

La zona **NON** comprende gli ambiti di tutela di cui al D.Lgs152/06 e ss.mm.ii. relativamente all'attuazione della direttiva **CEE 80/778/CEE** concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano;

7. R.D.L. 3267/23

La zona **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. La zona NON ricade all'interno del perimetro di un Parco o Riserva Naturale istituita;

c.2 - Verifica di conformità e congruità

Per l'area in oggetto (zona case Bernabei) viene effettuata sia la verifica di **conformità**, rispetto agli indirizzi specifici e alle prescrizioni, e sia la verifica di **congruità**, rispetto alle direttive e gli indirizzi generali, da cui risulta:

VERIFICA DI CONFORMITÀ AL PTC (ART. 5.4):

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

Indirizzi Specifici del PTC

a) Sistema Ambientale

19.5.- Nell'area collinare di microconnessione, gli strumenti urbanistici debbono prevedere e -per quanto possibile, in relazione alla situazione esistente- prescrivere le sole destinazioni, i soli usi ed i soli interventi idonei a tutelare e potenziare gli elementi minori, costituenti la rete dei piccoli corridoi ecologici delle aree collinari e di pianura, nonché a potenziare e ricostituire il ricco sistema di connessioni attraverso interventi sugli elementi diffusi del paesaggio agrario, sul sistema di fossi e piccoli corsi d'acqua e lungo le linee di crinale dei sistemi collinari di bassa e media collina.

La variante conserva, per l'area in oggetto, la destinazione agricola e non incide quindi sull'uso dei suoli. Gli interventi sugli immobili dovranno essere subordinati alla previsione di 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 la manutenzione, il recupero ed il potenziamento della vegetazione esistente. Si ritiene la previsione conforme agli indirizzi specifici.

b) Sistema Insediativo

41.10.-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.

L'intervento proposto è di tipo puntuale e non è quindi in grado di incidere sostanzialmente sul grado di saturazione dall'area.

c) Sistema Socio-Economico

non presenti indirizzi specifici attinenti

Prescrizioni del PTC

- Per il sistema **Geomorfologico** l'area in oggetto è ricompresa negli ambiti prescrittivi di cui all'art. 24 -Crinali:

Il PTC individua, nell'elaborato di cui al precedente [art. 2.1.1.2.6](#), gli affacci collinari costieri da sottoporre alle norme di tutela integrale di cui al precedente art. 23.10-bis. Gli strumenti urbanistici individuano puntualmente le aree da sottoporre a tutela.

L'adeguamento del Piano al P.P.A.R., per quanto attiene al crinale considerato, ha riconfermato l'ambito di tutela provvisorio senza effettuare una ricognizione puntuale e, quindi, una presa d'atto delle condizioni oggettive rilevate. All'Art. 27 bis, adeguamento al Piano degli strumenti urbanistici generali, si dice che *“La perimetrazione definitiva dell'ambito di tutela deve motivarsi sulla sua aderenza agli elementi che costituiscono la morfologia del luogo, sia naturali (crinali, versanti, corsi d'acqua, vegetazione) che antropici (**insediamenti edilizi**, emergenze architettoniche, fattori culturali, fattori visuali), garantendo un adeguato assetto ambientale ed estetico e le migliori condizioni di fruizione del bene interessato.”* e *“Dovranno essere tenuti in particolare considerazione: **i caratteri degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti**, la loro morfologia ed appartenenza a contesti di tipo urbano o extraurbano”*

L'area in oggetto si presenta in realtà come un pianoro rialzato occupato solo in parte dall'area di sedime degli immobili agricoli presenti.

La variante non incide sostanzialmente sui caratteri paesistico ambientali, non muta la natura urbanistica delle aree né incrementa la capacità edificatoria della stessa. Consente solo la possibilità di un adeguamento delle strutture di un'impresa produttiva di carattere agricolo già in essere prima delle operazioni di adeguamento del Piano al P.P.A.R.

Il P.T.C., nell'ambito considerato, non individua affacci collinari costieri da sottoporre a tutela.

- il sistema **Insediativo** non prevede specifiche prescrizioni non essendo interessata da categorie del patrimonio storico-culturale;
- il sistema **Socio-economico** non prevede specifiche prescrizioni.

Prescrizioni di base del PPAR.

Il crinale viene soppresso per lo specifico ambito di variante e pertanto non risultano presenti ambiti soggetti a prescrizioni di base.

VERIFICA DI CONGRUITÀ AL PTC (ART. 5.5):

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

Direttive del PTC

a) Sistema Ambientale

Art.16.- Direttive per la salvaguardia ed il potenziamento delle microconnessioni locali.-

Per l'area collinare di microconnessione sono definite le seguenti direttive specifiche.

16.1.- Direttiva specifica n.1: incentivazione degli interventi di manutenzione e di potenziamento della rete ambientale locale.

16.2.- Direttiva specifica n.2: attuazione ed incentivazione degli interventi di manutenzione e di potenziamento delle fasce di vegetazione ripariale.

La destinazione agricola non determina la necessità di interventi di recupero e difesa del suolo.

b) Sistema Insediativo

Art. 37.-Direttive per la riqualificazione dei territori collinari.-

Nell'ambito dei territori collinari, vanno realizzati ed incentivati interventi volti a salvaguardare, potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa storicamente consolidata, con maggiore attenzione per le peculiarità delle diverse tradizioni insediative locali, che costituiscono un patrimonio di straordinaria valenza culturale, sociale ed economica. Gli obiettivi da perseguire e le azioni da intraprendere a tal fine sono enunciati nelle seguenti direttive specifiche.

37.1.- Direttiva specifica n. 1: (non attinente)

37.2.- Direttiva specifica n.2: (non attinente)

37.3.- Direttiva specifica n. 3: (non attinente)

37.4.- Direttiva specifica n. 4: (non attinente)

37.5.- Direttiva specifica n. 5: promozione ed incentivazione delle attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali.

37.6.- Direttiva specifica n. 6: promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali di qualità delle aree collinari.

37.7.- Direttiva specifica n. 7: (non attinente)

37.8.- Direttiva specifica n. 8: (non attinente)

La presente variante appare perfettamente coerente con le citate direttive in special modo con quelle di cui ai punti 37.5. e 37.6.

c) Sistema Socio-Economico

Art. 51.-Direttive di sviluppo insediativo contenuto del contesto locale dell'area collinare della Val di Fiastra.-

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 conte-

sto 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 non appaiono in contrasto con le direttive specifiche.

Indirizzi Generali del PTC

a) Sistema Ambientale

Trattandosi di zona agricola non sono presenti indirizzi generali.

b) Sistema Insediativo

L'area in oggetto fa parte di un ambito rurale privo di peculiarità di rilevanza storica e testimoniale, non ingenera un fenomeno di saldatura lineare dato che è presente, ad una certa distanza, solo un'altro insediamento colonico.

c) Sistema Socio-Economico

L'area conserva la stessa capacità edificatoria e quindi non incide sul dimensionamento del Piano.

obiettivi e indirizzi generali del PPAR

Art. 23 - Indirizzi generali di tutela

nelle aree C e D, deve essere graduata la politica di tutela in rapporto ai valori e ai caratteri specifici delle singole categorie di 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;

La variante proposta si ritiene possa essere considerata coerente con gli obiettivi e indirizzi generali.

Pertanto, in relazione a quanto verificato, si ritiene che la variante possa essere considerata congrua e conforme al PTC.

2.0 Ammissibilità della variante

La variante in oggetto, esclusi i casi di ratifica delle disposizioni adottate dal C.C. circa la classificazione di immobili rurali e la ridefinizione del confine comunale, interessa aree già consolidate e incluse nel perimetro della aree esenti dalle disposizioni del P.P.A.R. e P.T.C..

Per di più, per il tipo di intervento previsto, la variante nella Zona Santa Croce e Case Paoloni si configura come una operazione inquadrabile nell'ambito del comma 1.b di cui all'art. 11 della L.R. 22/2011 laddove opera un recupero di aree urbane in cui altrimenti si rischierebbe di innescare un processo di degrado. Inoltre l'area detta Case Paoloni produce anche una riduzione dell'ambito del Piano.

La variante apportata all'area agricola non incide sul carico urbanistico generale e consente solo la possibilità di sviluppare un'attività agricola già in essere.

La variante risulta pertanto ammissibile.

3.0 Rapporto della variante nei confronti della V.A.S.

Nei confronti della Valutazione Ambientale Strategica la variante rientra nei casi di esclusione ai sensi della DGR 1813/2010 allegato 1, art. 8, lett. K. "le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa".

Nello specifico:

- Circa il caso previsto dal precedente punto 1.3.2.a, zona Santa Croce, già consolidata, di fatto non costituisce variante alla destinazione ma solo una rimodulazione del rapporto tra la quota residenziale e produttiva. Rimodulazione che comporta un decremento della quantità di produttivo con conseguenti indubbi vantaggi ambientali.
- Circa il caso previsto dal precedente punto 1.3.2.b, zona case Paoloni, che prevede un cambio di destinazione d'uso non sembra giustificare la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. dato che: la zona coinvolta ha una estensione esigua e, per di più, ridotta rispetto al vigente; l'area è prevalentemente consolidata e la variante alla destinazione, da produttivo a residenziale, costituisce oggettivamente un miglioramento delle condizioni generali dell'area e della conservazione dei valori e caratteri specifici dell'area.
- Circa il caso previsto dal precedente punto 1.3.2.c, zona case Bernabei, sebbene la variante introduca una destinazione agricola meno rigida rispetto al vigente occorre rilevare che l'operazione serve proprio a riqualificare il complesso di immobili presenti. Oltre a ciò occorre sottolineare che l'area resta a destinazione agricola e, quindi, con lo stesso indice di edificabilità attuale. In conclu-

sione si ritiene che la proposta di modifica al P.R.G. non produrrà effetti significativi sull'ambiente e, sulla base delle motivazioni suesposte, non sono presenti elementi tali da determinare un depotenziamento ambientale.

LORO PICENO Aprile 2014

Arch. Nazareno Luciani