



comune
di macerata

servizi tecnici - urbanistica

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
Variante Parziale al Piano Regolatore Generale
Verifica di conformità art. 58 L. 133/2008

Tav.
G

MAGGIO 2011

RELAZIONE DI COMPATIBILITA'
CON IL P.P.A.R.

1. PREMESSA

Con delibera consiliare n. 57 del 07.04.2011 di approvazione del bilancio di previsione dell'ente è stato altresì approvato l'elenco dei beni immobili suscettibili di valorizzazione o dismissione adottato con l'atto di Giunta del 02/03/2011 n. 65, ai sensi dell'art. 58, DL 112/08, convertito con modificazioni dalla L. 133/08;

In particolare le schede nn. 1 e 9 del citato Piano si riferiscono ad immobili per i quali occorre disporre il mutamento della destinazione urbanistica prima della loro vendita in quanto la in entrambe la vigente zona agricola viene modificata pur con sostanziali restrizioni così come sotto esplicitate.

In maniera sintetica ma, si spera, esaustiva si illustrano le due schede interessate.

SCHEDA N° 1

La scheda si riferisce ad un terreno acquistato dall'IRCR di Macerata nell'intento specifico di integrare la dotazione dei lotti disponibili nell'adiacente PIP 2 di c.da Peschiera, avente superficie di complessivi mq. 19.433 distinti in :

- porzione di mq. 13.675,00 destinati a zona agricola soggetta a vincolo di salvaguardia paesistico ambientale;
- porzione di mq.5.578 destinati ad attrezzature di interesse comune, in particolare attrezzature sanitarie ed assistenziali con indice di fabbricabilità 3 mc/mq per una volumetria edificabile 8.637 mc., da variare quanto alla destinazione per renderla omologa a quella degli altri lotti del PIP 2;

La scheda contiene delle annotazioni particolari che abbinate al vincolo ambientale derivato dal fosso Valteja, limitano l'edificabilità alla sola zona già edificabile (quella che da zona per attrezzature pubbliche passa a zona produttiva misto residenza), corrispondente alle sole particelle catastali n° 305 e 307.

Infatti la Normativa Tecnica del P.R.G. all'articolo 21, relativo alla nuova destinazione, presenta la annotazione n° 66 la quale evidenzia che sostanzialmente l'edificabilità è limitata così come sopra esplicitato.

La N66 così recita:

servizi tecnici - urbanistica

(N 66 – Le particelle 207-208-212-239-241 sono gravate dal vincolo derivante dalla tutela permanente del PPAR; la reale possibilità edificatoria nel comparto è quindi limitata a quella derivante dall'applicazione dell'indice sulla sola superficie delle particelle 305 e 307. Nell'area libera (con esclusione della superficie di pertinenza della cubatura realizzabile nelle particelle 305 e 307) sono ammesse esclusivamente opere di sistemazione che nel rispetto delle quote originarie del terreno, non ne determinino la impermeabilizzazione; è vietata qualsiasi pavimentazione).

Dagli elaborati grafici allegati sono visibili le aree interessate dalla modesta variante.

In buona sostanza l'edificabilità dell'intera area rimane inalterata e nessuna nuova volumetria verrà costruita per effetto della presente variante.

SCHEDA N° 9

La scheda riguarda lo stabile ex scuola elementare di c.da Lornano dichiarato inagibile con ordinanza del Dirigente Servizio LL.PP., n. 292 del 26.11.2008 e quindi da tempo libero di persone e cose, per il quale la variazione della destinazione si è resa necessaria ai soli fini di alienabilità dell'immobile :

Il fabbricato risulta suscettibile di interventi di scarsa entità in relazione sia alla particolare conformazione della particella catastale, sia alla necessità del rispetto della distanza dai confini verso la strada provinciale e a quella comunale e relative fascia di rispetto, che condizionano la nuova edificazione, anche in ipotesi di intervento di demolizione e ricostruzione;

A tale proposito è necessario precisare all'interno delle NNTTAA la condizione tecnica sopra descritta mediante inserimento di apposita prescrizione particolare che è stata denominata N. 68.

La N68 così recita:

(N 68 – “la volumetria edificabile è limitata a quella esistente, non sono ammesse nuove costruzioni”),

con l'implicita conseguenza che non sono consentite variazioni di sorta agli standard urbanistici;

In conclusione possiamo affermare che la presente variante, per entrambe le schede, non consente aumenti volumetrici e quindi nessuna variazione degli standards urbanistici.

servizi tecnici - urbanistica

Il lavoro inerente la compatibilità con i piani ambientali sovraordinati, è stato impostato producendo una serie di elaborati grafici relativi alle due aree interessate così trutturate:

- tre tavole per “temi” ambientali (botanico-vegetazionale, geomorfologico, storico culturale);
- una tavola della trasposizione passiva “pura” delle norme del PPAR;
- una tavola della trasposizione passiva dei vincoli del PTC;
- una tavola della trasposizione passiva del Piano acustico comunale;

Negli elaborati è stata illustrata la “ ... trasposizione passiva e attiva dei vincoli dettati dal PPAR sul PRG vigente ... “ e con la presente relazione si eseguirà la conformità a tali piani, dimostrando un esito complessivamente equivalente o migliorativo dell’operazione di riadeguamento eseguita, così come stabilito dall’art. 27 bis della NTA del PPAR.

2. DESCRIZIONE DEGLI INDIRIZZI DEL PPAR

La pianificazione a valenza ambientale nella Regione Marche viene attuata attraverso il Piano Paesistico Ambientale regionale, approvato con delibera n. 197 del 3/11/89, il quale ha seguito quanto disposto dalla ex L. 431/85, ora D.Igs 42/2004.

Il Piano si articola in:

- **Sottosistemi Tematici;**
- **Sottosistemi Territoriali;**
- **Categorie Costitutive del Paesaggio.**

Le disposizioni dettate dal Piano sono:

- **INDIRIZZI** di orientamento per la formazione e revisione degli strumenti urbanistici di ogni specie e livello, nonché degli atti di pianificazione, programmazione e di esercizio di funzioni amministrative attinenti alla gestione del territorio;
- **DIRETTIVE** per l’adeguamento al Piano degli strumenti urbanistici generali e per la specificazione e/o sostituzione delle prescrizioni di base transitorie di cui al punto successivo;
- **PRESCRIZIONI DI BASE** (transitorie o permanenti) vincolanti per qualsiasi soggetto pubblico o privato e prevalenti nei confronti di tutti gli strumenti di pianificazione e programmazione vigenti;



servizi tecnici - urbanistica

Restano comunque salve le disposizioni più restrittive, ove previste dagli strumenti urbanistici vigenti e da leggi statali e regionali.

I **Sottosistemi tematici** costituiscono la chiave di lettura delle principali componenti per
, dividendosi in:

1. *Sottosistema Geologico, Geomorfologico e Idrogeologico;*
2. *Sottosistema Botanico-Vegetazionale;*
3. *Sottosistema Storico-Culturale;*

Le disposizioni vincolanti sono indicate nelle tavole allegate al P.P.A.R.

Nell'ambito dei tre sottosistemi tematici sono generate per caduta le categorie costitutive del paesaggio, le quali sono riferite ad elementi fondamentali del territorio che definiscono la struttura del medesimo, tenuto conto:

- della specificità del territorio marchigiano;
- delle individuazioni di cui al V° comma dell'art. 82 del D.P.R. 24 Luglio 1977, n° 616;
- del testo di cui alla ex Legge 8 agosto 1985 n. 43.

La loro salvaguardia viene attuata attraverso due livelli di tutela, **integrale** ed **orientata**.

L'aspetto del sistema ambientale regionale è invece espresso con i **Sottosistemi territoriali**, i quali suddividono in zone omogenee le aree della Regione, in base alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali (A, B, C, D e V).

Le prescrizioni del Piano variano in rapporto ai diversi gradi di rilevanza dei valori paesistico-ambientali, e quindi anche in rapporto all'appartenenza dei territori interessati alle unità di paesaggio.

Le del paesaggio sono suddivise in:

1. Categoria della struttura geomorfologia:

- Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche;
- Corsi d'acqua;
- Crinali:
- Versanti: aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo;
- Litorali marini: dalla battigia al crinale costiero;

2. Categoria del patrimonio botanico vegetazionale:

- Aree floristiche;
- Foreste demaniali regionali e boschi;
- Pascoli;

- Zone umide;
- Elementi diffusi del paesaggio agrario: elementi vegetali a carattere diffuso.

3. Categoria del patrimonio storico culturale

- Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale;
- Centri e nuclei storici;
- Edifici e manufatti storici;
- Zone archeologiche e strade consolari;
- Luoghi di memoria storica;
- Punti panoramici e strade panoramiche ;

3. RISULTATI DELLA VERIFICA

3.1 Vincoli paesistico ambientali vigenti.

Tali vincoli si riferiscono alla ex 1497/'39, ora D.Igs 42/2004 che all'art. 142 sottopone a tutela ambientale "... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, .. per una fascia di 150 metri ciascuna..."

Scheda n° 1

L'area in oggetto è interessata da tale vincolo; le aree che ricadono in tale vincolo devono sottoporsi all'autorizzazione paesistica del D.Lgs 42/2004, redigendo gli opportuni elaborati tecnici.

L'autorizzazione paesaggistica verrà rilasciata facendo attenzione alle soluzioni architettoniche che facilitino l'inserimento dell'edificio nel contesto paesaggistico di area vasta.

Scheda n 9

L'area in oggetto NON è interessata da tale tipologia di vincolo.

ENTRAMBE Schede nn 1 e 9

Entrambe le aree NON ricadono nell'ambito dei vincoli ambientali di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, (due livelli di tutela, assoluta (raggio 10 m) e di rispetto (raggio 200 m) così come definiti dall'art. 21 del DL. 152/99 e ripresi integralmente dall'art. 94 del D.Lgs 152/06).

3.2 Trasposizione passiva del P.P.A.R.

3.2.1 Sottosistemi tematici

Il territorio comunale ricade interamente nella fascia **sub-appenninica**, in base alla quale è necessario rispettare delle specifiche fasce di rispetto da alcuni elementi morfologici (crinali e corsi d'acqua).

Relativamente agli aspetti geologici e botanico vegetazionali, dall'esame delle carte del PPAR non emergono interferenze da parte delle due varianti.

Per quanto riguarda il sottosistema storico-culturale si rimanda a quanto individuato nell'ambito delle Categorie costitutive del paesaggio

3.2.2 Sottosistemi territoriali

L'intero territorio comunale ricade nell'area "**C - Macerata**" di **qualità diffusa del paesaggio regionale** (art.23).

Le due aree di variante al PRG rispettano tale norma in quanto:

Scheda n° 1

riguarda un'area già predisposta per l'edificazione da precedente normativa, e con la presente variante nessun parametro edilizio viene modificato e aumentato; il singolo lotto si pone al margine dell'area produttiva esistente rappresentando di fatto la sua continuazione.

Scheda n° 9

come in premessa specificato, la variante non ha potenzialità edificatoria.

In generale in tali aree dovrà essere graduata la politica di tutela in rapporto ai valori ed 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 o l'ulteriore qualificazione, così come stabilito dagli indirizzi di tutela di cui all'art. 23 della NTA del PPAR.

Inoltre l'intero territorio comunale ricade in area "**V**" del PPAR (**Aree di alta percettività visuale relativa alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di**

servizi tecnici - urbanistica

traffico). Tale sottosistema territoriale determina una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percettive dai luoghi di osservazione puntuali e lineari.

Scheda n° 1 e Scheda n° 9

Nella fase progettuale per gli interventi edificatori nei singoli lotti i progetti dovranno prevedere adeguate mitigazioni (soluzioni architettoniche, colorazioni, arredo esterno, tipologia e conformazione del verde) in grado di favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico delle volumetrie da realizzare, che comunque erano già previste e quindi non rappresentano una maggiore volumetria ma una eventuale rimodellazione dell'esistente (scheda 9) e di quanto già volumetricamente preventivato (scheda 1)

3.2.3 Categorie costitutive del paesaggio

CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA:

Corsi d'acqua - art. 29 della NTA del P.P.A.R.

Si premette che la tutela provvisoria è stata recepita dal PRG in quanto tale strumento urbanistico è stato adeguato al PPAR.

Scheda n° 1

Le aree interessate sono ubicate nelle immediate vicinanze del fosso "Valteja" e quindi dallo stesso sono previste due livelli di tutela:

- tutela permanente per una fascia di Ml. 35 per lato, dettata dalle prescrizioni di base la quale non pone problemi in quanto la stessa riguarda aree NON EDIFICABILI. Su tali aree potranno essere eseguiti solo lavori di cui all'art 29 della NTA del PPAR. La NTA della variante prevede espressamente alla nota n° 66 dell'art. 21 che sono ammesse esclusivamente opere di sistemazione che nel rispetto delle quote originarie del terreno, non ne determinino la impermeabilizzazione; è vietata qualsiasi pavimentazione.

(N 66 – Le particelle 207-208-212-239-241 sono gravate dal vincolo derivante dalla tutela permanente del PPAR; la reale possibilità edificatoria nel comparto è quindi limitata a quella derivante dall'applicazione dell'indice sulla sola superficie delle particelle 305 e 307. Nell'area libera (con esclusione della superficie di pertinenza della cubatura realizzabile nelle particelle 305 e 307) sono ammesse esclusivamente opere di sistemazione che nel rispetto delle quote originarie del terreno, non ne determinino la impermeabilizzazione; è vietata qualsiasi pavimentazione.)



Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Crinali art. 30 della NTA del P.P.A.R.

Si premette che la tutela provvisoria è stata recepita dal PRG in quanto tale strumento urbanistico è stato adeguato al PPAR.

I crinali si suddividono in tre classi (1, 2 e 3) ed i relativi ambiti di tutela si differenziano a seconda della fascia di appartenenza. Per la fascia subappenninica, nella quale ricade il territorio di Macerata, l'ambito provvisorio di tutela per lato e pari ai seguenti valori di dislivello:

- Classe 1: dislivello 20 m;
- Classe 2: dislivello 15 m;
- Classe 3: dislivello 5 m.

In tali ambiti si applicano le prescrizioni di base transitorie definite nelle lettere a, b, c, d ed e, che incidono sulla edificazione in ambito rurale, le attività estrattive ed il disboscamento. Esse non riguardano l'edificazione residenziale (art. 30).

Per i crinali individuati, nei tratti esterni all'area urbanizzata, di cui all'art. 27, e fissata, per la fascia subappenninica, una fascia definitiva di tutela per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

- Classe 1: dislivello 7 m;
- Classe 2: dislivello 5 m;
- Classe 3: dislivello 2 m.

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

Il crinale passa sulla strada di accesso a monte dell'area in esame all'interno dell'ambito provvisorio di tutela dallo stesso, di classe 2. Si evidenzia che la tutela si applica solamente per gli interventi di cui alle lett. a, b, c, d ed e dell'art. 30; quindi non riguarda l'edificazione residenziale;

servizi tecnici - urbanistica

Versanti – art. 31 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Litorali Marini – art. 32 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

CATEGORIE DELLA STRUTTURA BOTANICO VEGETAZIONALE:

Aree Floristiche – art. 33 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Foreste Demaniali, regionali e boschi – art. 34 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Pascoli – art. 35 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Zone umide – art. 36 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Elementi diffusi del Paesaggio Agrario - art. 37 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

Porzione dell'area in esame è interessata dalla presenza di “vegetazione ripariale” nelle immediate vicinanze del fosso “Valteja”. Tale elemento non interessa e non influisce minimamente sull'edificabilità del lotto e quindi la sua conservazione non è minimamente messa in pericolo dalla presente variante.

Scheda n° 9

Porzione dell'area in esame è interessata dalla presenza di “alberature poderali” del tipo quercie site a ridosso della strada secondaria laterale alla provinciale. Tale elemento non interessa e non influisce minimamente sull'edificabilità dell'area in quanto, oltre alle motivazioni richiamate in premessa, le stesse sono site al confine dell'area di proprietà e quindi in una posizione che di fatto non crea ostacoli ad eventuali lavori da eseguire.

In generale per tali elementi, in relazione gli obiettivi (art. 18) e indirizzi (art.19) di tutela si tenderà, fondamentalmente, alla conservazione degli stessi elementi.

CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale - art. 38 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

servizi tecnici - urbanistica

Porzione dell'area in esame è interessata dalla presenza di un paesaggio agrario di interesse storico ambientale; tale categoria del paesaggio non interessa e non influisce minimamente sull'edificabilità del lotto e quindi la sua conservazione è totalmente garantita.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Tutela del centro e nucleo storico - art. 39 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Edifici e manufatti storici - art. 40 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Zone archeologiche e strade consolari - art. 41 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Luoghi di memoria storica - art. 42 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Punti panoramici e strade panoramiche - art. 43 della NTA del PPAR

Scheda n° 1

L'area non è interessata da tale categoria costitutiva del paesaggio.

Scheda n° 9

L'area è sita ridosso della strada panoramica individuata in un tratto della provinciale e della strada secondaria che conduce alla frazione circostante orientata a sud, sud-ovest. La strada panoramica della provinciale ha una visuale di "alto valore", mentre l'altra ha una visuale sul paesaggio agrario circostante. La tutela verrà esercitata rispettando le prescrizioni dell'art. 43, paraltro già recepite nel vigente PRG in quanto adeguato al PPAR.

4. PRG VIGENTE

Scheda n° 1

L'area interessata è individuata nel vigente PRG in due zonizzazioni:

- una porzione edificabile come come "attrezzature pubbliche e di interesse generale" (part. 305 e 307);
- la restante area come zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale (le restanti particelle);

Il PRG in adeguamento al PPAR ha recepito tutti i vari ambiti di tutela prevedendo una zonizzazione come zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale e una vegetazione ripariale nelle immediate vicinanze del fosso Valteja.

Per il lotto già edificabile, lo stesso rimane tale con la previsione della preventiva autorizzazione paesaggistica per la costruzione del manufatto, dato atto che la variante non aumento la potenzialità edificatoria dello stesso.

Scheda n° 9

Anche in questo caso tutte gli ambiti di tutela inerenti l'area in esame, così come sopra individuati, sono stati recepiti dal vigente PRG adeguato al PPAR il quale ha inserito tali aree come zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale con relativa fascia di rispetto dal nastro stradale della strada provinciale.

4. CONCLUSIONI

Dall'esame della trasposizione passiva dei vincoli del P.P.A.R. è stato possibile verificare la conformità delle due varianti richieste allo stesso strumento di programmazione ambientale.

In buona sostanza possiamo affermare:

- sia per la limitata estensione delle aree delle due varianti;
 - sia per il fatto che nessuna nuova volumetria di fatto verrà realizzata con l'approvazione delle presente varianti;
 - sia per la NON presenza di elementi di particolare valenza ambientale;
- che le due varianti proposte SONO CONFORMI con i dettami del P.P.A.R.

Macerata li 25/05/2010

Il Dirigente dei Servizi Tecnici – Urbanistica
(Dott. Ing. Cesare Spuri)