



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.
Q

MAGGIO 2011

RELAZIONE DI COMPATIBILITA'
CON IL P.T.C.

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:

(N 66 – Le particelle 207-208-212-239-241 sono gravate dal vincolo derivante dalla tutela

servizi tecnici - urbanistica

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

Pertanto sono state redatte delle tavole grafiche relazionate ai regimi vincolistici dettati dal PTC, al fine di verificare e dimostrare la piena compatibilità delle stesse varianti e alla norma ambientale sovraordinata vigenti.

2. ANALISI DELLE RISORSE AMBIENTALI

Dato che le varianti riguardano solo due aree di modesta entità e con le prescrizioni limitative sopra indicate, il lavoro di compatibilità al PTC ha preso in considerazione solo il territorio comunale interessato dalle due zone, nell'ambito delle quali è stata eseguita la ricognizione delle prescrizioni del PTC e sono state caratterizzate le varie componenti ambientali.

3.1 TRASPOSIZIONE PASSIVA E SINTESI DELLE PRESCRIZIONI DEL PTC RELATIVE ALLE CATEGORIE GEOMORFOLOGICA TAV. EN3 - EN4 - EN5 - EN6 E BOTANICO-VEGETAZIONALE TAV. EN8 - EN9.

La trasposizione passiva degli elementi relativi alle categorie geomorfologiche e botanico-vegetazionali nei due siti in esame, permette di avere un primo riferimento delle aree da assoggettare a tutela per gli elementi ambientali che le caratterizzano.

Gli elaborati di riferimento sono:

1. Categorie del patrimonio botanico - vegetazionale (tav. PTC - EN3a - Tav. L);
2. Categorie della struttura geomorfologica (tav. PTC - EN3b — vedi Tav. M);
3. Aree dei dissesti e dei fenomeni gravitativi (tav. PTC - EN4 — vedi Tav. N);
4. Aree di dissesto relative a infrastrutture e centri abitati (tav. PTC - EN5 — vedi Tav. O);
5. Aree di versante con dissesti attivi e quiescenti (tav. PTC - EN6 — vedi Tav. P);
6. Aree per la salvaguardia e il potenziamento della biodiversità (tav. PTC - EN8);
7. Aree con associazioni vegetazionali di riferimento per gli interventi sulla vegetazione (tav. PTC - EN9).

Di seguito si riporta una breve sintesi degli elementi riscontrati, per ciascuna delle due aree oggetto di variante.

3.2.1 Categorie del patrimonio botanico-vegetazionale

(tav. PTC EN3a - vedi Tav. L)

Scheda n° 1

Nell'area in esame, ricadono alcune categorie del patrimonio botanico vegetazionale sopra indicate, afferenti al fosso Valteja e alla sua area di pertinenza fluviale, quali:

Aree coltivate di valle (art. 31.2):

sono 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. Esse caratterizzano vaste aree delle pianure alluvionali dei fiumi Chienti e Potenza;

Aree di Confluenza fluviale (art. 23.11):

s'intende l'area compresa entro un raggio di 1000 metri dal punto di intersezione di due aste fluviali. Gli strumenti urbanistici devono perimetrare definitivamente le aree di confluenza fluviale dei corsi d'acqua classificati di prima e seconda classe. Lungo la valle del Chienti attualmente risulta un'area di confluenza per la presenza del torrente Fiastra, affluente di destra del Chienti; tale ambito interessa anche una porzione terminale del fosso Valteja.

Scheda n 9

L'area in oggetto NON è interessata da categorie del patrimonio botanico vegetazionale sopra indicate.

**DALL'ESAME DELLA NORMA DEL P.T.C. NON EMERGONO MOTIVI OSTATIVI
ALL'EDIFICAZIONE DEL LOTTO DI CUI ALLA SCHEDA N° 1**

3.2.2 Categorie della struttura geomorfologica

(tav. PTC - EN3b - vedi Tav. M)

Scheda n° 1

Nell'area in esame, ricade solo una categoria della struttura geomorfologica, quale:

piane alluvionali (art. 27); si intendono le aree di fondovalle caratterizzate da elevata permeabilità e vulnerabilità dell'acquifero.

Non esistono altre categorie della struttura geomorfologica nell'area in oggetto.

(versanti con pendenze superiori o minore al 30% (art. 25.3.1; 25.3.2; 25.3.3) e aree soggette con maggiore frequenza di esondazione e quelle per piene eccezionali. (art. 27.1 e 27.2)

Scheda n 9

L'area in oggetto NON è interessata da categoria della struttura geomorfologica, sopra indicate.

**DALL'ESAME DELLA NORMA DEL P.T.C. NON EMERGONO MOTIVI OSTATIVI
ALL'EDIFICAZIONE DEL LOTTO DI CUI ALLA SCHEDA N° 1**

3.2.3 Aree dei dissesti e dei fenomeni gravitativi (tav. PTC - EN4 vedi Tav. N)

Scheda n 1

L'area in oggetto NON è interessata da aree dei dissesti e dei fenomeni gravitativi ed aree di versante con dissesti attivi e quiescenti

Scheda n 9

L'area in oggetto NON è interessata da aree dei dissesti e dei fenomeni gravitativi ed aree di versante con dissesti attivi e quiescenti

3.2.4 Aree di dissesto relative a infrastrutture e centri abitati

(tav. PTC EN5 — vedi Tav. O)

Scheda n 1

L'area in oggetto NON è interessata da aree dei dissesti relative a infrastrutture e centri abitati.

Scheda n 9

L'area in oggetto NON è interessata da aree dei dissesti relative a infrastrutture e centri abitati.

3.2.5 Aree di dissesto relative a infrastrutture e centri abitati

(tav. PTC EN6 — vedi Tav. P)

Scheda n 1

L'area in oggetto NON è interessata da aree dei dissesti relative a infrastrutture e centri abitati.

Scheda n 9

L'area in oggetto NON è interessata da aree dei dissesti relative a infrastrutture e centri abitati.

3.2.5 Aree per la salvaguardia e il potenziamento della biodiversità (EN8) ed aree con associazioni vegetazionali di riferimento per gli interventi sulla vegetazione. (EN9)

Dall'esame delle carte EN8 emerge che gli elementi individuati sono quelli già riportati nella carta EN3b. L'esame della carta EN9 evidenzia l'assenza di associazioni vegetali di riferimento per la gestione degli interventi sulla vegetazione stessa. Tali elementi non sono presenti nelle due aree.

Macerata li 25/05/2011

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